Du grand partage à la PPE

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objekttyp: **Article**

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

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

Heft 3

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129535

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

DU GRAND PARTAGE À LA PPE

Ce n'est pas la petite maison dans la prairie! Située entre forêt et campagne, à Forel (VD), elle ressemble tout de même à un petit coin de paradis. L'ancienne pension a été investie, il y a vingt ans, par une dizaine d'adultes et leurs enfants, dont le mode de vie fut d'abord celui de la communauté post-soixante-huitarde. Le groupe a ensuite adopté les statuts d'une coopérative d'habitation et se prépare maintenant à passer à la propriété par étage.
Témoignage d'une évolution exemplaire.

La petite maison dans la prairie

La bâtisse comprend cinq appartements, lumineux, de cent vingt mètres carrés environ et un studio d'une septantaine de mètres carrés. Avec sa grange, elle fait penser à une ancienne ferme. La petite route qui y mène témoigne d'un autre passé. Ce «Chemin de l'ancienne pension» trouve un écho dans la mémoire des aînés. Ouverte en été, elle était une étape appréciée des promeneurs et des courses d'écoles sur le chemin de la Tour de Gourze voisine. Posée à mi-pente, elle donne sur l'ouest. Savigny et la bosse du Jorat lui font face. Quelques centaines de mètres au Sud, le plateau bascule dans les vignobles du Lavaux et le Léman. Dans un passé plus récent, elle a abrité les ouvriers de l'autoroute, puis des squatters lui ont donné un temps mauvaise réputation. L'histoire de ses actuels habitants débute à la fin des années septante, lorsqu'un professeur de sociologie l'achète pour y lancer une communauté, écho des alizés libertaires post-soixante-huitards.

DES LOYERS AMICAUX

Sept adultes et six enfants ont ainsi vécu dans des logements équipés de l'électricité et de l'eau courante, mais d'une seule salle de bains et d'une seule - grande - cuisine. Les repas étaient pris en commun, chacun assurant à tour de rôle la fonction de cuistot. Le propriétaire n'habitait pas sur place - il ne conservait un appartement que pour jouer du saxophone - et percevait des loyers «amicaux». Ce mode de fonctionnement communautaire allait prévaloir de 1978 à 1983. Ensuite le besoin d'un supplément d'indépendance a commencé à se faire sentir. Il fallut engager des travaux et d'abord changer les statuts de la petite société.
La solution de la coopérative d'habitation s'est logiquement imposée lorsque le propriétaire a annoncé son intention de ne plus investir dans la maison. Aucune chicane juridique ne s'opposait à cette option. Mais la détermination des statuts s'est avérée ardue: à but lucratif ou pas? la première solution allait l'emporter. Elle permettait à chacun de bénéficier, au moment de son éventuel départ, de la plus-value et des investissements consentis dans son logement. Selon un coopérant des premiers jours toujours en place, Pierre-Alain Probst, ce choix, logique en lui-même, allait induire des effets secondaires non désirés. Car, si à l'origine les fonds propres requis par les statuts étaient faibles, les premières démarches auprès des banques ont démontré la nécessité de corriger le tir vers le haut. Aujourd'hui, investissements consentis et indexations obligent, les repreneurs d'un appartement doivent avancer une centaine de milliers de francs de fonds propres pour pouvoir rentrer dans la coopérative. Une somme qui ne correspond pas à la philosophie d'une association voulant proposer des appartements pour des bourses modestes. «Si c'était à refaire...» conclut Pierre-Alain Probst.

LE GRAND CHAMBARDEMENT

Les travaux se sont déroulés, les étés, de 1983 à 1985. les nouveaux coopérants ont mis la main à la pâte.
Rétrospectivement, Pierre-Alain Probst estime que les travaux sur les installations électriques ou le chauffage au sol, réalisés par les amateurs ont été bénéfiques. En revanche, il eut été plus logique et même rentable de laisser aux professionnels d'autres tâches. De même la volonté de conserver ou rénover certaines installations d'origine allait s'avérer, à l'usage, une erreur. Pour l'essentiel, le bureau Plancherel et Schmid, à Dommartin, a posé les plans d'une ouverture de la maison vers le Sud. La paroi d'un couloir a été abattue pour profiter au maximum de la lumière de l'Ouest. Et chacun s'est trouvé gratifié d'une chambre de bains et d'une

Une conception originale: mi-citadine, mi-campagnarde. Photos Bureau Curtat

cuisine! Cette évolution découlait de la volonté de tous. Et pourtant, aucun des coopérateurs n'a pu se résigner à condamner à mort la vieille cuisine commune, très peu utilisée. Elle existe encore aujourd'hui.

La coopérative allait ensuite vivre sa vie une petite dizaine d'années avec les mêmes participants, comme une île dans la verdure. Les contacts avec les villages alentours sont restés faibles. Plusieurs facteurs expliquent cette non-intégration. Pour commencer, la maison n'est guère liée à une commune, mais un peu à toutes. Politiquement, elle est sur le territoire de Forel. « C'est là qu'on vote! », mais les méandres du ramassage scolaire ont amené les parents à inscrire leurs enfants à Grandvaux. D'autres communes fournissent ou ont fourni les services d'eau, d'électricité ou de poste (Cully, Savigny, Riex). Cet éparpillement n'a pas été contrebalancé par un engagement particulier. De souche essentiellement citadine, les coopérateurs n'ont jamais ressenti le besoin de se rapprocher des villageois.

LE VIRAGE DES VINGT ANS

Les années ont passé, les enfants ont grandi et s'en sont allés de leur côté. Dans la maison, aux grandes réunions mensuelles, se sont substitués les travaux d'un comité plus fonctionnel. Et des coopérateurs s'en sont allés, laissant la place à d'autres et à une deuxième génération d'enfants.

Une nouvelle mutation se profile à l'horizon: le passage du statut de coopérative à celui de propriété par étage. Des pressions fiscales expliquent cette nouvelle métamorphose: les impôts souhaitent standardiser les structures des innombrables sociétés immobilières. La difficulté de fixer les valeurs des plus anciennes serait réelle. Notre correspondant commente:

« Dans un premier temps, le changement de statuts est donc facilité. Et il est possible que, par la suite, les réfractaires soient pénalisés. » Lourdement et lentement, le passage du nouveau cap se précise. La nouvelle situation aura l'avantage de donner un supplément d'indépendance à chacun. La responsabilité de trouver de nouveaux locataires reviendra à ceux qui s'en vont. Les structures coopératives devraient survivre dans l'espace de la grange et dans celui du studio. Ce changement signera-t-il la mort de la vie communautaire? Si c'est un peu le cas, cela ne fait que suivre l'évolution des individus.

Mais Jean-Marc Probst en doute: vivre dans un tel lieu sans nouer des contacts privilégiés avec ses voisins est tout simplement impossible.

Vincent Borcard/Bureau Curtat

LA COMPTABILITÉ DE L'ALTERNANCE

Au début des années quatre-vingts, les nouveaux coopérateurs ont acheté la maison quelque 500 000 francs à leur propriétaire (lui-même coopérateur). Les relations privilégiées prévalant entre les uns et les autres ont permis toute facilité de paiement. Les fonds propres initialement prévus étaient de 5000 fr par adulte, mais pour faire le poids devant les banques, ils durent être élevés jusqu'à 70 000.- par appartement. Même ainsi, la seule qui acceptait de rentrer en matière, fut la Caisse Raiffeisen de Forel, elle-même une coopérative. Un prêt de 1 000 000.- a été accordé. 10 000 fr sont remboursés chaque année. Les loyers sont calculés au plus près des frais d'exploitation et des frais financiers. V.B.