

Coopérative des Liaudes : délicat mais instructif

Autor(en): **Curtat, Robert**

Objektyp: **Article**

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

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

Heft 5

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129566>

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.

COOPERATIVE DES LIAUDES : délicat mais instructif

V

Voilà dix ans, le conseil communal de Pully débattait sans passion d'une question passionnante : une commune peut-elle accorder un très beau terrain en droit de superficie à une coopérative d'habitation qui privilégie l'accès à la propriété privée ?

En clair, un groupement qui va construire pour des familles qui sont déjà aisées. La municipalité de l'époque, emmenée par le syndic Perret, estimait que cette entreprise devait être encouragée. Dix ans après, on peut lui donner tort.

Pour avoir traité cet objet à la fin des années quatre-vingts, alors qu'il n'était encore qu'un projet, «Habitation» se devait de revenir sur les lieux et de prendre la mesure de cette réalisation. Voilà six ans, notre revue présentait par le texte et l'image la première phase de construction. On était alors à bout touchant des premières entrées de propriétaires dans leur logement. Aujourd'hui l'usage est installé, le comité qui a conduit l'étape de construction a cédé la place à une nouvelle équipe qui a pris de nouvelles orientations. Comme le rappelait dans ces mêmes colonnes un copérateur interrogé au-début de cette décennie :

«Nous avons beaucoup investi, beaucoup appris, et pas seulement dans le domaine de la construction. Cette œuvre communautaire a donné une nouvelle dimension à notre vie, à notre perception des problèmes de la cité. Une expérience qui va bien au-delà de la réalisation de notre propre habitation».



Des espaces commodes où circulent les enfants : c'est le village des Liaudes...

UN NOUVEAU VILLAGE

Les photographies qui accompagnent notre enquête disent assez que l'on est en face d'une construction pensée et conduite en fonction d'un objectif : offrir, à des coopérateurs-propriétaires, des logements correspondant à leurs besoins. Par opposition aux réalisations classiques des coopératives d'habitation, celle-ci - mais elle n'est pas unique - offrait à une catégorie sociale qui se situe plutôt au niveau de

revenu moyen-supérieur la possibilité d'accéder à la propriété de son logement.

Formellement, c'est la coopérative qui a construit et qui a vendu ensuite aux trente-sept chefs de famille - plus un locataire - de ce nouveau «village» étagé sur l'antique pré de la commune où, il n'y a pas si longtemps, un berger menait paître son troupeau de moutons.



Vue plongeante sur les toits et le lac au loin : les Liaudes, une colline inspirée

UN INDIVIDUALISME BIEN TEMPERE

L'originalité du projet justifiait sans doute un certain nombre d'audaces, particulièrement l'intégration de trois logements conçus comme des villas, partant, plus coûteux que la moyenne des logements répartis sur les six autres immeubles.

Aucune de ces innovations n'aurait posé vraiment problème si une donnée tout à fait extérieure ne s'était glissée dans la belle mécanique du projet. Cette donnée, on la lit dans les dates : en 1987, au moment des projets et du vote favorable du conseil communal de Pully, toute l'économie suisse vit encore son âge d'or. En février 1990, date du premier coup de pioche, aucun signe de la longue crise dans laquelle nous sommes toujours plongés, n'est encore apparent. En septembre 1991, date de la rentrée des premiers propriétaires, le ciel s'obscurcit et il est vraiment très noir, en août 1992, où la plupart des logements sont livrés à leurs occupants. Conséquence directe de la crise : les «villas» resteront inoccupées plus d'un an et ne seront pas vendues au prix souhaité par leurs promoteurs.

Cette situation, qui ressemble à celles de nombreux projets qui ont abouti

«juste trop tard», n'a pas empêché une réalisation assez heureuse au plan de l'occupation de l'espace. Les immeubles qui regardent vers l'horizon du Léman sont organisés autour d'une place de village. Des pratiques communautaires aujourd'hui bien assises et une salle commune faisant partie de la propriété réunissent, à espaces irréguliers, une bonne partie des habitants.

Au plan formel, «Les Liaudes» ont permis à trente-sept familles d'accé-

der à la propriété de leur logement en s'impliquant très directement dans la conception de cet espace, sa typologie, son équipement son image. Le fait qu'il n'y ait pas deux poignées de porte identiques donne la mesure de ce que l'on pourrait appeler un individualisme bien tempéré.

UN CADEAU REMARQUABLE

La difficulté de ce projet tient sans doute au mélange délicat entre individualisme et communauté. Des mon-

ORIGINAL, MAIS...

L'originalité du projet des Liaudes se situe largement en amont, lors de l'attribution d'un droit de superficie sur le beau terrain qui appartient à la commune de Pully. On a traité, en corps d'article, du paradoxe de ce «cadeau» fait à des chefs de familles bien placées dans l'échelle sociale. On citera par parenthèses le fait que la coopérative de Fribourg avait construit, dans les années d'abondance, une rue entière de villas destinées à des publics similaires. Mais la réflexion de la commune pouvait se placer sur un autre terrain, celui de regrouper sur un espace commode et limité une quarantaine de familles qui auraient essaimé en zone pavillonnaire, obérant de façon plus large et plus marquée, les réserves de terrain encore ouvertes à l'époque. Non seulement l'aménagement du territoire y gagnait, mais la spéculation foncière y perdait une quarantaine de «clients». Un plan original sans doute. Et un peu plus...



Opposition entre les constructions des années soixantes - à droite de la photo - et le «village» récent : tout ceci dans une profusion de verdure. (photos bureau Curtat)

tants de fonds propres différents - car la coopérative avait construit pour vendre - ont exigé une comptabilité complexe. Par ailleurs, le recours à l'aide fédérale, qui fut déterminant pour une partie des coopérateurs-proprétaires, appartient à des dispositions dépassées, encore que les aides à l'accession à la propriété pourraient utilement prendre le relais. Enfin, même avec une très grande rigueur dans les comptes, la complexité de cette opération, le recours aux intermédiaires coûteux, comme les notaires, la distribution des millièmes, posent une série de problèmes dont la coopérative classique fait évidemment l'économie.

On l'a dit plus haut, l'opération des Liaudes n'est pas la seule coopérative d'habitation réunissant les propriétaires de leur logement. Ce qui la distingue de réalisations semblables - on pense évidemment aux Pugessies à Yverdon-les-Bains - c'est qu'elle doit une partie de sa santé économique au remarquable cadeau que la commune de Pully a fait à une quarantaine de familles, économiquement plutôt à l'aise, pour qu'elles habitent ensemble sept immeubles étagés sur le vieux pré de la commune.

Robert Curtat

AVEC LA NOUVELLE EQUIPE

En juin 1993 un nouveau comité, présidé par Jacques Grand, coopérateur de la première heure, prend le relais du groupe des constructeurs emmené, pendant toute la période de construction, par Christiane Layaz et Hector Mejia. L'une des premières décisions du nouveau comité consiste à confier à une fiduciaire tous les aspects financiers de ce projet complexe. Dans la période 1994-1995, la Coopérative qui avait construit et louait les appartements à leurs futurs propriétaires com

mence à vendre. En un an tout est vendu, pour une très large part aux coopérateurs engagés dès le début dans l'aventure. Certaines ventes - ce sera le cas des villas - se font en dessous du prix escompté, car la crise est passée par là. «Ce qui a coûté aussi aux coopérateurs-proprétaires - souligne Gilles Chardonens, membre du comité (photo) - c'est la très grande implication de chacun dans la conception de son logement. Le fait que chaque espace soit différent de l'autre, jusque dans le détail, a été un élément positif pour les habitants mais aussi un facteur de renchérissement. La chance est venue du fait que les gens avaient passablement de fonds propres.»

Originales dans leur conception, harmonieuses au plan du groupe - le «village» n'a pas de concierge et les habitants, groupés par îlots, se partagent le travail de nettoyage des escaliers et des abords - les Liaudes ont bien passé le cap des cinq premières années.

L'originalité représentée par le droit de superficie a été parfois un frein à la vente mais, en contrepartie, elle a permis le regroupement de propriétaires en puissance sur un espace mieux organisé que la zone pavillonnaire. Economiquement, la participation annuelle pour un appartement de plus de 100 m² ne dépasse pas 300 fr. A son rendement optimum ce sera dix fois plus. Par an.

Robert Curtat