

# Devenir propriétaire pour le prix d'un loyer

Autor(en): **Clémentçon, Patrick**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **78 (2006)**

Heft 1: **Coopératives et PPE**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130052>

## **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.

## DEVENIR PROPRIÉTAIRE POUR LE PRIX D'UN LOYER

Patrick Cléménçon



Société coopérative  
«Les Perchettes» à Duillier  
Immeubles A et B

**La société coopérative d'habitations Nyon-Perchettes a construit deux bâtiments comprenant 18 logements vendus en PPE à ses membres, à Duillier, à la fin des années 80. L'opération a été un succès sur toute la ligne et les sociétaires se sont même vu rembourser une coquette somme sur leur mise de départ. La coopérative est actuellement en quête d'un terrain pour y construire une vingtaine de nouveaux logements, toujours selon le même principe de la vente en PPE au prix coûtant, mais avec une petite touche sociale en plus.**

Duillier est une paisible petite commune située au nord de Nyon, dans le canton de Vaud. Un château trône à l'entrée du village, vestige de cinq siècles de domination bernoise. Il y a fort longtemps, des religieuses y avaient trouvé refuge, et l'une d'elles a gravé sa pensée sur une fenêtre, qui a ensuite été transcrite sur la façade de la grange et qui y est restée jusqu'aujourd'hui, avec l'orthographe originale de la religieuse: «Les plaisirs du monde sont trompeurs, ils promette plus qui ne done. Ils nous lace de leur poursuite, ne nous satisfons

point dans leur posesion et nous desespere dans leur perte». Un village tranquille, Duillier, entouré de vignes, de champs et d'arbres fruitiers, avec ses petites industries et ses ateliers d'artisans, ses associations diverses et son millier d'âmes (presque). Un bien joli village et qui avait été primé en 1979 «La cité la mieux fleurie de Romandie». Duillier, un modeste village dont le plan général d'affectation n'ambitionne pas d'accueillir à terme plus de 1'300 habitants.

C'est là qu'est née en 1985 la société coopérative d'habitations Nyon-Perchettes, qui achète deux ans plus tard une parcelle de terrain 400.- fr./m<sup>2</sup>) où elle compte faire construire deux bâtiments comptant 18 appartements en tout. Le projet, présenté par l'architecte Albert Cornaz, est accepté et deux ans plus tard, les appartements sont attribués lors de l'assemblée générale selon une liste basée sur le degré d'ancienneté dans la coopérative. «C'était un moment émouvant. Chacun son tour, on a pu choisir son appartement sur plans et je crois que personne n'a été déçu par son choix», raconte Henri-Robert Ogay, le président de la coopérative.

Mais avant d'en arriver là, il a fallu surmonter bien des obstacles, à commencer par le scepticisme des autorités communales qui doutaient de la capacité de la jeune coopérative à mener à bien un projet d'une telle ampleur. Et dans la région, on était plutôt habitué à ce que des entrepreneurs construisent et louent ou vendent ensuite leurs immeubles. Avec profit. C'était sans compter avec le courage et la ténacité des coopérateurs, parmi lesquels on trouve quelques spécialistes dans le domaine de la construction et de la gestion d'une coopérative, notamment Monsieur Ogay, qui avait acquis une belle expérience en la matière en travaillant auparavant pour la coopérative du Chêne, à Nyon.

### Permettre aux jeunes familles de devenir propriétaires

Le but de la coopérative des Perchettes est d'offrir à ses membres des appartements vendus en PPE au prix coûtant. Cela permet à de jeunes familles, avec enfants en bas âge et revenus moyens, de devenir propriétaires dans une région où les prix actuels de location frisent l'indécence. «Quand on est arrivé, il y avait une vingtaine de gamins pour dix-huit appartements, alors que dans d'autres bâtiments du village, qui étaient plus chers, on ne trouvait que deux gamins pour vingt appartements!», raconte Monsieur Ogay. Les 146 membres actuels sont encore loin d'être tous logés par la coopérative et les terrains susceptibles d'accueillir un nouvel immeuble sont rares. « Le problème, c'est que ce n'est jamais le moment de construire: quand il y a trop d'appartements libres, on nous dit «mais qu'est-ce que vous voulez encore construire, on n'arrive déjà pas à les louer», et quand il y a pénurie, les terrains sont tellement chers, qu'il devient impossible d'acheter un appartement», raconte Monsieur Ogay. En effet, pour que les gens de la classe moyenne, qui n'ont pas droit à des appartements subventionnés ni à aucun subside de ce genre et qui paient plein tarif partout, puissent construire et acheter un appartement en PPE, il faut que le terrain ne coûte pas plus de 500.- fr./m<sup>2</sup>, sans quoi le montant des fonds propres de chaque propriétaire dépasserait les 50'000.- fr./m<sup>2</sup>, un prix plafond que la coopérative ne souhaite pas trop dépasser.

### Cartes sur table et tous bénévoles, pour le fun

Dès le début de l'histoire de la coopérative des Perchettes, la devise était claire: on jouera cartes sur table! Tout le monde est au courant de tout ce qui se passe ou va se passer, tout le monde signe les mêmes actes. La commission de vérification des comptes est régulièrement renouvelée, pour que chacun puisse «s'y frotter». La coopérative ne délègue aucune tâche à l'extérieur, ce qui fait la fierté de ses membres. Les diverses tâches de gestion et d'entretien ont donc été réparties dès le début: sortir les poubelles, tondre le gazon avec la machine achetée en commun avec un voisin, nettoyer les escaliers, chacun les siens, distribuer les cartes magnétiques pour la machine à laver. Avec le temps, certaines tâches ont tout de même été confiées à des tiers, contre rémunération, bien sûr. Petit appoint bienvenu pour une famille du village et bonne conscience pour les coopérateurs de la Chotte.

Chaque année, deux assemblées générales réunissent tout ce petit monde: une en automne, où l'on discute du budget et des dépenses à venir, selon les projections du caissier, et une au début de l'été, pour payer ou se faire rembourser les éventuelles différences, voire alimenter le fonds de renouvellement. Les habitants se rencontrent également à l'occasion de petites fêtes organisées en commun et l'on banquette alors gaiement dans les jardins de la maison.

### Un nouveau projet en vue

«Maintenant que je suis à la retraite et que j'ai du temps, j'aimerais bien relancer un tel projet, surtout qu'il y a une demande et que nous avons fait nos preuves avec la Chotte. Les gens savent maintenant que nous maîtrisons un pareil projet», raconte Monsieur Ogay. La coopérative des Perchettes a donc écrit à différentes instances publiques de la région pour trouver un terrain susceptible d'accueillir une vingtaine de logements, répartis sur un ou deux immeubles. Comme pour la Chotte, les appartements seront ensuite vendus en PPE à prix coûtant aux sociétaires. Ce qui est nouveau, c'est que cette fois, la coopérative propose à la commune qui vendra le terrain de devenir membre de la coopérative et d'acquérir des appartements pour les louer ensuite à des familles aux revenus modestes. Un premier pas vers un habitat mixte. Autre avantage mis en avant par la coopérative dans sa recherche de terrain: en construisant elle-même, elle évite à une commune de devoir passer par la (coûteuse) procédure d'offre publique, le projet dépassant de loin le million de francs, tout en offrant à la commune des logements de qualité.

Mais la coopérative des Perchettes a encore d'autres atouts pour tenter de séduire les communes, notamment en leur proposant de réserver des locaux dans le futur bâtiment pour y accueillir une classe d'école ou une garderie.

Quant aux autres coopérateurs et éventuels futurs habitants, pas besoin de chercher midi à quatorze heures pour les convaincre: ils savent depuis belle lurette qu'ils ont ainsi la possibilité de devenir propriétaire pour le prix d'un loyer, qui tournera, au début, autour des 2'000.- fr. par mois pour un 4 pièces d'une centaine de mètres carrés. Une véritable aubaine! Convivialité et maîtrise du devenir de la maison en sus.