

CHÂTEAU-D'OEX (VD)

La quatrième tentative pour proposer des logements à loyer modéré a été la bonne



Le projet était sur les rails et la Commune a fait tout ce qu'elle pouvait. Il a pourtant fallu beaucoup de confiance, de patience et de ténacité pour que l'immeuble locatif voie le jour au centre du village.



La présidente de la coopérative Yvonne Wespi (à gauche) habite dans les combles.



Un étage plus bas, la résidente Jeanine Rosat, dans son salon.

L'objectif était connu depuis longtemps : Château-d'Oex voulait créer des logements à loyer modéré pour retenir les habitants de cette commune des Alpes vaudoises. Malheureusement trois projets privés avaient échoué après avoir buté sur le financement. Un postulat du PS a donné ensuite à la Commune le mandat politique de trouver une solution. Le conseil communal est alors passé à l'action : il a institué une commission qui s'est renseignée, dans les moindres détails, sur les modalités de fonctionnement d'une coopérative d'habitation. En 2014, sept personnes ont créé la Coopérative d'habitation Nouveau Comté, à laquelle la Commune a cédé en droit de superficie un terrain situé au centre du village.

«Il faut y croire!»

Yvonne Wespi
Présidente de la coopérative

L'avantage d'une coopérative en tant qu'organisme responsable est qu'elle offre davantage de souplesse dans le cadre de la construction d'un immeuble locatif, explique Eric Fatio, le représentant de la Municipalité au sein de la coopérative. On aurait aussi pu mandater une coopérative lausannoise. Mais la Commune voulait être certaine de créer sur mesure l'offre de logements qui faisait défaut à Château-d'Oex. Et elle voulait y associer les artisans locaux.

Le projet d'immeuble locatif de douze appartements, devisé à 4,9 millions de francs, a failli plusieurs fois capoter. Le financement a été le plus gros défi. Certes, la Commune a acheté des parts de la coopérative pour plus de 10000 francs et des artisans locaux en ont fait de même, mais les 80000 francs de fonds propres réunis étaient loin de suffire. «Les banques exigeaient une garantie de 1 million, somme que nous étions incapables de fournir. Nous avons plus d'une fois pensé abandonner», se souvient Eric Fatio.

Le projet a failli capoter à quelques milliers de francs près

Un jour, 7000 francs ont manqué pour obtenir un crédit, un montant ridicule au vu des coûts globaux. Des particuliers ont alors mis la main à la poche. Jusqu'à ce que la Banque Alternative Suisse soit la première à se déclarer prête à assumer les risques. Puis tout a suivi. L'architecte a effectué des travaux préparatoires sans envoyer de facture. «Pendant un moment, il a été notre banque», fait remarquer Yvonne Wespi, la présidente de la coopérative.

Les prescriptions régionales en matière de construction, particulièrement strictes, ont constitué une autre difficulté. Bien que le bâtiment locatif de style chalet

respecte l'esprit du lieu, des oppositions de voisins ont entraîné des retards. L'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) a apporté un soutien moral lorsque la situation semblait vouée à l'échec. Avec le recul, Yvonne Wespi a compris combien il fallait de ténacité, de confiance mutuelle et de bonne volonté : «Il faut y croire!»

La volonté et l'engagement (totalement bénévole) ont payé : les travaux ont commencé début 2020 et les premiers locataires ont emménagé fin août 2021. Trouver des personnes intéressées n'a pas été un problème. Dix des douze appartements étaient déjà réservés avant même que le bâtiment ne soit construit – selon la norme Minergie P.

Pour des retraités plutôt que des familles

L'idée première de la coopérative était de construire des logements abordables pour les fa-

milles. Or, il s'est avéré, les plans n'étant pas encore terminés, que les retraités, qui ne s'accommodent plus guère de la pente présente partout à Château-d'Oex, formaient un groupe bien plus intéressé par le projet. C'est pourquoi décision a été prise de construire davantage de petits logements dans le Nouveau Comté. Des personnes âgées s'y sont installées après avoir vendu leur maison à des familles que le terrain pentu ne dérangeait pas.

Le projet a aussi bénéficié à la commune, à la demande de laquelle la coopérative a construit des abris de protection civile modernes au sous-sol, et qui a surtout pu résoudre partiellement son problème de pénurie de logements. Comme le souligne le conseiller municipal Eric Fatio : «Grâce au partenariat de la coopérative, l'objectif a été en grande partie atteint.»



Le projet a failli capoter plusieurs fois, mais l'engagement a finalement payé.

Données clés du projet «Nouveau Comté»

Public cible	La population locale
Organisme responsable	Coopérative d'habitation «Nouveau Comté» Château-d'Oex
Années de construction	2020 - 2021
Unités d'habitation	Douze appartements locatifs (de 2,5 à 4,5 pièces) au centre du village
Loyer	De 1100 à 2200 francs charges incluses
Coût	4,9 millions de francs
Financement	Particuliers et Commune, fonds de roulement, fondation Fonds de solidarité, Fondation Solinvest, Banque Alternative Suisse

Population de Château-d'Oex : 3487 habitants en 2020

www.chnc.ch