

L’initiative «Pour + de logements en coopérative» est défendue par la gauche et une partie de la droite. Le PLR, l’UDC et les milieux immobiliers s’y opposent fermement

COOPÉRATIVES EN VOTATION



Sur l'ancien site d'Artamis à Genève, un immeuble de la coopérative CODHA. JPDS



MARC LALIVE D'EPINAY

Logement ► Le logement coopératif, une réponse à la crise qui sévit à Genève? Le 28 septembre, les Genevoises et les Genevois sont amené-es à se prononcer sur l’initiative populaire cantonale «Pour + de logements en coopérative». Ce texte, lancé par le Groupement des coopératives d’habitation genevoises (GCHG), propose d’inscrire dans la loi un socle minimal de 10% de logements en coopérative sur l’ensemble du parc d’habitation du canton. Car Genève ne compte aujourd’hui que 5% d’appartements en coopérative. A titre d’exemple, les initiant-es avancent que le taux de coopératives s’élève à près de 20% à Zurich, 16% à Bienne ou encore 13% à Bâle. Tour d’horizon des positions des partisan-es de cette initiative et de ses détracteur-trices.

Pour le GCHG, soutenu par une palanquée de formations politiques comme les Vert-es, les socialistes, Solidarités, mais aussi le Centre, LJS et le MCG – ainsi que par un grand nombre d’associations –, Genève a urgemment besoin de logements abordables. Les coopératives seraient pour eux une réponse appropriée à la crise du logement qui secoue Genève depuis longtemps. D’autant que les loyers de coopératives sont en moyenne 40% moins cher que les appartements traditionnels. «Se loger est un droit fondamental. Or, 56% de la population genevoise n’a pas les moyens d’accéder à des appartements

du marché libre», a souligné Caroline Renold, juriste à l’Asloca.

Pour les initiant-es, ces coopératives représentent une troisième voie entre propriété privée et location. «Elles permettent d’habiter un logement abordable, tout en participant à la gouvernance du lieu de vie», a expliqué jeudi matin le député vert David Martin lors d’une conférence de presse regroupant les partisans de cette initiative. Pour eux, le modèle coopératif propose «une réponse concrète à la crise du logement à Genève».

Milieux immobiliers vent debout

Le moins que l’on puisse dire, c’est que les milieux immobiliers, soutenus par le PLR et l’UDC, ne sont absolument pas de cet avis. Mardi lors d’une conférence de presse, les adversaires à cette initiative ont fait part de leurs arguments. Si, en préambule, les opposant-es ont assuré main sur le cœur être favorables aux principes des coopératives, ils et elles considèrent que cette initiative est «extrême et trompeuse». Les milieux immobiliers et leurs relais politiques estiment que la construction de coopératives est contre-productive et inadaptée aux besoins de la population. «Ce texte prône des moyens extrêmes sans pour autant répondre aux besoins criants en habitations des Genevoises et des Genevois, a expliqué Adrien Genecand, député PLR. La grande majorité sera touchée par une aggravation de la crise si cette initiative est acceptée.» Les termes «préemption» et «expropriation» ont été répétés à satiété. Pour Lionel Dugerdil, député UDC et candidat à la prochaine élection au Conseil d’Etat, en cas d’acceptation par le peuple le 28 septembre, Genève sera enseveli sous une avalanche d’expropriations. «Les procédures judiciaires seront inévitables» et de ce fait, «ralentiront la construction à Genève», a-t-il

martelé. La députée UDC Virna Conti avait pourtant préalablement expliqué que si l’outil de l’expropriation existe dans l’arsenal juridique, «il est très peu utilisé à Genève».

Argument «fallacieux»

Les tenants de l’initiative confirment que ce mécanisme d’expropriation est très rarement mis en application dans le canton. Pour elles et eux, il s’agit tout bonnement d’un argument «fallacieux». «Ce droit d’expropriation n’a, à notre connaissance, jamais été utilisé pour construire du logement – sauf pour l’expropriation de servitudes.» Jamais pour un terrain ou un bâtiment, selon Eric Rossiaud, membre du comité du GCHG. «Cette initiative ne changera donc rien à ce principe.»

«Les coopératives d’habitation ne poursuivent aucun but lucratif, les loyers sont fixés de manière à couvrir uniquement les coûts» David Martin

Quant au droit de préemption, il n’intervient que lors d’une vente – l’Etat se substituant à l’acheteur initial, mais au même prix. «De sorte que l’usage du droit de préemption ne lèse pas le propriétaire d’un terrain qui, de toute façon, pourra le vendre à l’Etat plutôt qu’à un privé.» Le seul perdant: «Le promoteur immobilier qui ne va pas pouvoir faire une plus-value financière sur la promotion immobilière.»

Toujours du côté des opposant-es, ces dernier-ères ont affiné leur argu-

mentation. Pour la députée PLR Natacha Buffet-Desfayes, cette initiative est superflète puisque le canton de Genève prévoit déjà une grande part de logements en coopérative au sein du futur quartier Praille-Acacias-Vernets (PAV). «La construction d’un unique type de logements n’est pas souhaitable», a encore expliqué l’élue. D’autant que ce type d’habitat est «difficile d’accès», a poursuivi la PLR. Selon elle, l’acquisition de parts sociales d’une coopérative coûte entre 15 000 et 50 000 francs. Sous-entendu: les coopératives seraient réservées à une caste de privilégié-es.

Un argumentaire battu en brèche par les initiant-es. Le député vert David Martin explique: «Les coopératives d’habitation ne poursuivent aucun but lucratif, les loyers sont fixés de manière à couvrir uniquement les coûts.» Ceux de la construction, la gestion et l’entretien du bâtiment. «Les logements sont ainsi durablement soustraits à la spéculation immobilière, aucun propriétaire ne faisant de profit sur les loyers», a souligné Romain Gauthier, membre du comité directeur du Parti socialiste. Quant aux parts sociales qui seraient hors d’atteinte pour une bonne partie de la population comme l’affirme le PLR, la fourchette avancée serait exagérée. Le montant «varie d’une coopérative à l’autre». «Et il ne faut pas oublier que lorsque vous quittez la coopérative, vous récupérez l’argent initialement versé pour les parts sociales», ont rappelé les membres à l’origine de l’initiative.

L’objectif 2030 irréaliste?

Un autre grief avancé par la droite concerne le délai jugé «irréaliste» pour la construction de ces milliers d’habitats. Le texte de l’initiative prévoit en effet d’atteindre le seuil de 10% de coopératives sur le sol genevois d’ici à 2030. «Il s’agit de 11 000 logements, et

2030, c’est demain», a expliqué Vincent Subilia, député PLR et directeur de la Chambre de commerce, d’industrie et des services de Genève (CCIG). «Il faudra allouer toutes les forces de construction à ce type de logement, ce qui va se répercuter sur l’offre d’autres types d’habitation.»

Les promoteurs-trices de l’initiative ont-elles et eux rappelé que leur texte a été rédigé en 2021. «La date de 2030 était donc parfaitement réaliste, a estime Christophe Brunet, membre du comité d’initiative. Ce sont les milieux immobiliers eux-mêmes qui, en attaquant de manière dilatoire cette initiative devant la justice genevoise, puis ensuite au Tribunal fédéral, ont fait perdre près de deux ans.» Et de préciser: «Ce n’est pas parce que l’objectif de 10% pourra difficilement être atteint à l’échéance 2030 que l’initiative n’est pas réaliste. Le TF juge même le contraire.» Dans son arrêt 1C_608/2022, la Haute Cour a en effet estimé que l’initiative «n’apparaît absolument pas impossible à mettre en œuvre, d’autant plus que la date butoir de 2030 ne constitue qu’un objectif général, non contraignant», peut-on notamment lire dans les considérants. Les initiant-es précisent aussi que «si l’objectif n’est pas atteint en 2030, le Conseil d’Etat doit impérativement mettre en place un plan d’action pour atteindre les 10%.» Si ce n’est pas en 2030, les 11 000 logements en coopératives devraient donc bien voir le jour au plus vite.

Reste que pour les tenants de cette initiative, atteindre l’objectif de 10% représenterait une avancée non négligeable, mais représenterait tout même une petite minorité de logements face à ceux en mains du secteur privé. «Le logement ne devrait pas être un objet de spéculation, c’est avant tout un droit!» ont conclu les initiant-es. I