

A Genève, duel crispé sur les coopératives

LOGEMENT Le 28 septembre, les habitants du canton décideront de donner, ou non, un sérieux coup de pouce à ce mode d'habitation. Partisans et opposants de l'initiative donnent une interprétation passablement différente du texte

LORÈNE MESOT

L'immeuble en construction qui domine la rue Edouard-Rod, dans le quartier de Vieusseux, a deux visages. Des échafaudages habillent l'une de ses moitiés, l'autre est nue. Selon que l'on tourne la tête à gauche ou à droite, les matériaux ne sont pas les mêmes, ni la structure. Normal, deux cabinets d'architectes ont été mandatés pour les travaux. Les coopératives d'habitation Archipel et la SCHG gèrent une partie du bâtiment, la société d'investissement Edmond de Rothschild Real Estate possède l'autre. Un même immeuble pour deux propositions, aux antipodes. Comme une métaphore béton du face à face qui oppose actuellement le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) aux promoteurs immobiliers.

Le bras de fer remonte à 2021, quand le GCHG a déposé son initiative «Pour + de logements en coopérative» et obtenu le soutien du Conseil d'Etat. Inconcevable pour l'Association des promoteurs constructeurs genevois et la Chambre genevoise immobilière, qui ont attaqué le texte devant la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice, puis devant le Tribunal fédéral, sans succès. Dimanche 28 septembre, les Genevois auront le dernier mot, dans les urnes.

Pour les initiants, il y a urgence

L'initiative, qui vise à promouvoir cette forme d'habitat à mi-chemin entre la location et la propriété, demande que 10% du parc de logements du canton soit détenu par des coopératives d'ici à 2030, contre environ 5% aujourd'hui. Et ce, grâce au soutien du canton et des communes qui seraient chargés d'acquérir les parcelles nécessaires. Si le délai n'est pas tenu, le gouvernement genevois devra lancer un nouveau plan pour développer ce type d'habitation, détaille le texte du GCHG. Ce dernier peut compter sur le soutien des Vert·e·s, des socialistes, de Solidarités, mais aussi du Centre, de LJS et du MCG. De leur côté, les milieux immobiliers ont avec eux le PLR et l'UDC. Le Conseil d'Etat soutient l'initiative donc, tandis

L'immeuble Soubeyran de la coopérative Equilibre, à quelques pas de la rue Edouard-Rod. (GENÈVE, 26 JUILLET 2018/ SALVATORE DI NOLFI/ KEYSTONE)



qu'une majorité du Grand Conseil s'y oppose.

A quinze jours du verdict, le GCHG se garde bien de tout pronostic. Autour d'une large table de bois au pied d'un immeuble de la coopérative Equilibre, à quelques pas de la rue Edouard-Rod, Léa Oswald et Christophe Brunet, les vice-présidents de la faïtière, rappellent l'enjeu: soustraire une partie du locatif à la spéculation immobilière grâce à un modèle d'habitat durable qui promet le vivre-ensemble. Pour les initiants, il y a urgence. Le taux de vacance est historiquement bas – 0,34% en juin – et «l'Office fédéral du logement anticipe des augmentations de loyers de 3 à 5% par an ces prochaines années», expose Léa Oswald.

Mercredi, l'Office cantonal de la statistique révélait que les locataires de coopératives paient environ 40% de moins que les locataires de logements sur le marché libre dans le canton. Parce que les loyers des coopératives, sans but lucratif, sont fixés sur la base des coûts et ne prennent pas l'ascen-

seur lors des changements de locataires. «Pour un immeuble qui vient d'être construit, la différence de prix ne sera pas aussi significative, admet volontiers la députée socialiste Caroline Marti, qui n'aurait pu rêver meilleur timing pour la publication de ces statistiques. Mais l'écart se creuse à mesure que le temps passe.»

Environ 10000 coopérateurs seraient en liste d'attente pour un logement

«A Genève, les coopératives proposent différents types de logements, du HBM [habitation à bon marché] jusqu'aux loyers libres. Si on prend en compte l'ensemble des ménages du canton selon leurs revenus, 75% d'entre eux sont représentés dans les coopératives genevoises, sachant que ceux du

quartile supérieur ne voient généralement pas d'intérêt dans notre modèle», expose celle qui est aussi secrétaire générale du GCHG. La demande est forte, renchérit Christophe Brunet. S'il n'a pas de chiffres précis, le GCHG estime qu'environ 10000 coopérateurs seraient en liste d'attente pour un logement dans l'une des 133 coopératives que compte le canton.

Pas de quoi convaincre les milieux immobiliers et leurs soutiens, tant s'en faut. Le secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière, Christophe Aumeunier, n'hésite pas à parler d'arguments «fallacieux» et se dit convaincu que l'initiative va, en réalité, aggraver la pénurie de logements. En cause, un texte «mal ficelé» qui, s'il était mis en œuvre, déboucherait sur une grave incohérence.

«Une forme d'étatisation du sol»

Le nerf de la guerre? Le terrain, Genève oblige. Pour atteindre le socle de 10% de logements en coopérative, soit quelque 11000 loge-

ments supplémentaires, le texte prévoit que «l'Etat et les communes utilisent les outils d'acquisition de terrains et de bien-fonds immobiliers». Pour les opposants, cela signifie que les collectivités publiques devraient recourir «massivement» à la préemption, l'expropriation et le recours au fonds LUP. Or, «ces mécanismes légaux ne peuvent être activés qu'à des fins de construction de logements d'utilité publique», rappelle Christophe Aumeunier. «C'est une forme d'étatisation et de collectivisation du sol. Sous le couvert du vernis sympathique de la coopérative, on fait du logement social géré par des acteurs privés qui ne sont pas les fondations immobilières de droit public», s'insurge le député PLR Adrien Genecand, par ailleurs lui-même coopérateur à la Codha.

Non seulement la classe moyenne serait exclue, mais en plus, les personnes à faibles revenus seraient bien en peine de s'acquitter des parts sociales, affirment les opposants. «La location du terrain à l'Etat, via la rente de

superficie, et les charges financières supplémentaires liées à l'endettement très élevé des coopératives – souvent 95% de fonds empruntés – pèsent très lourdement sur ce type de logements», poursuit Christophe Aumeunier, pour qui le texte «ne correspond donc absolument pas aux besoins». Au Grand Conseil, une majorité d'élus anticipent, par ailleurs, une avalanche de procédures et de conflits juridiques si l'Etat était amené à faire un usage répété du droit de préemption.

«Le Juste Prix», version parts sociales

De quoi franchement fâcher les initiants, qui accusent les milieux immobiliers de faire campagne par peur de «perdre une petite part du marché». «Le texte de l'initiative n'apporte rien de nouveau à la loi existante. On ne peut pas déduire de ce texte le fait qu'il y aura une obligation pour l'Etat de faire usage du droit de préemption. Des accords de gré à gré sont possibles, tout comme des réaffectations de bâtiments. Quant à l'expropriation de terrains ou de villas, elle n'a, à notre connaissance, jamais été pratiquée pour du logement à Genève», assène Caroline Marti. «Le droit de préemption est bien encadré par la loi. L'année dernière, l'Etat ne l'a exercé qu'une seule fois», complète Gabriel Haddad, président des Jeunes du Centre, pour qui l'initiative bénéficierait en particulier à la classe moyenne et aux jeunes.

Quant aux parts sociales, conclut Caroline Marti, «elles dépendent beaucoup de l'ancienneté de la coopérative, pas du bâtiment. Les coopératives qui existent depuis plusieurs décennies ont pu accumuler des fonds propres et baisser le montant des parts sociales.»

Si le secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière évoque des parts sociales qui seraient actuellement de 15000 francs pour un 3 pièces à 50000 francs pour un 5 pièces, la secrétaire générale du GCHG chiffre à 5200 francs les parts sociales demandées pour un 5 pièces à la SGHC contre 5000 francs/pièce dans des coopératives nouvellement formées. Aux Genevois d'arbitrer. ■