

Coopératives d'habitation: vers un soutien accru?

Votation Le 28 septembre, les Genevois se prononceront dans les urnes sur une initiative visant à augmenter le nombre de logements coopératifs dans le canton. Le débat sur la propriété et l'occupation du sol est vif. Partisans et opposants livrent leurs arguments.

Marc Bretton Textes

La votation du 28 septembre sur l'initiative «Pour + de logements en coopérative» pose le débat de la répartition et de la propriété du sol à Genève.

Lancée par le Groupement des coopératives d'habitation genevoises, l'initiative demande que l'État double le nombre de logements coopératifs par rapport à aujourd'hui, s'assurant «qu'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements soit détenu par des coopératives d'habitation sans but lucratif». Le canton et les communes sont chargés d'acquérir les parcelles nécessaires d'ici à 2030, un délai purement indicatif, assurent les initiants, mais qui exige, si l'objectif n'est pas atteint, que l'État présente un plan d'action.

Longs débats au parlement

Malgré des prises de position plutôt conciliantes au départ, le texte a été finalement rejeté au Grand Conseil. Pourquoi? Le délai imposé pour arriver à construire le nombre de logements proposés paraissait irréaliste à sa majorité

de droite. De même, l'exercice du droit de préemption ou d'expropriation pour obtenir les terrains lui donnait de l'urticaire.

L'idée d'un contre-projet faisant l'impasse sur ce point, mais reprenant globalement les objectifs de l'initiative, a été défendue par le Centre et le MCG, mais finalement la solution a explosé en plein vol en février 2025, entraînant le rejet de l'initiative. Or, certaines assemblées générales tenues pour décider des mots d'ordre ont ensuite viré de bord.

Repères historiques

Co-operare, travailler ensemble. Le mot aurait été forgé dans la première moitié du XIX^e siècle par Robert Owen. Le mouvement se caractérise par «la volonté de produire des biens ou services d'utilité collective, en accordant la primauté à l'humain sur le capital, et en faisant le choix d'une lucrativité limitée». À Genève, la construction de logements coopératifs a fait un bond après la Seconde Guerre mondiale. Dans son rapport

Résultat des courses: si le PLR et l'UDC recommandent le rejet de l'initiative, le Centre et le MCG la soutiennent, comme la gauche et le Conseil d'État.

Loyers inférieurs au marché

Pour les partisans du texte, «les coopératives permettent de mettre sur le marché des logements offrant des loyers jusqu'à 40% inférieurs aux prix standards avec des loyers qui évoluent très peu», indique la députée socialiste Caroline Marti, par ailleurs

sur l'initiative, le Conseil d'État explique que «près de la moitié des logements de ce type (environ 5500 unités) ont été édifiés entre les années 1945 et 1975; cette production a ensuite connu une «baisse de régime» dans les années 70 et 80 (environ 1400 unités construites en dix ans); une reprise a été amorcée dans les années 90 (environ 1350 logements coopératifs sur dix ans), et plus particulièrement dès les années 2000 avec la mise

secrétaire générale du Groupement des coopératives d'habitation.

Comment est-ce possible? Par l'absence de recherche de rendement. Du coup, les loyers servent uniquement à couvrir les coûts de construction, de gestion et d'entretien. «Le modèle coopératif offre un autre avantage important, assure la députée. Il promeut des objectifs de préservation environnementaux ou qualitatifs en prévoyant des espaces communs, la gestion collective, les activités

en œuvre en 2007 de la loi pour la construction de logements et la réalisation d'environ 3700 unités». La montée en puissance s'est traduite sur le plan organisationnel aussi par la création en 1998 du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, puis celle de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif en 2001. Près de 12'000 logements qui sont actuellement en mains de 128 coopératives.

associatives ou le commerce de proximité.»

Bref, la solution coopérative permettrait de résoudre la contradiction entre le besoin de logement et la préservation de l'environnement.

Un texte piège?

Mais à quel prix? Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière, explique: «La Chambre est favorable à la diversité du logement et n'a rien contre les coopératives. Mais le texte a un gros défaut: il prévoit d'avoir recours aux mécanismes de préemption et d'expropriation prévus par la loi générale sur le logement. Or, la loi oblige, quand on y recourt, à construire ensuite des LUP, c'est-à-dire la catégorie de logements ayant les loyers les plus bas, destinés aux revenus les plus modestes.»

Autre reproche, les règles d'occupation contraignantes des LUP «rendront impossibles les transmissions aux héritiers. De plus, ce type particulier de coopérative fera concurrence au mécanisme parfaitement éprouvé des fondations de droit public, qui

peuvent mettre sur le marché des logements encore moins chers.»

Refus de la «contrainte»

La députée Caroline Marti relativise les reproches: «L'initiative ne rend pas obligatoire les expropriations et les préemptions, elle rappelle simplement au Conseil d'État que ces instruments existent dans la loi. Charge à lui de les utiliser ou pas.» La socialiste estime aussi que les coopératives ne font pas concurrence aux fondations publiques: «Elles ne construisent que des HBM, mais ce n'est pas le cas des coopératives qui peuvent mettre sur le marché d'autres types de logements, comme le HM, le HLM ou le loyer libre.» Questionnée sur la transmission des biens, Caroline Marti souligne que les règles sont plus souples que pour les baux de LUP...

À l'UDC, on n'en croit pas un mot: «Ce n'est pas par la contrainte, mais par la simplification des procédures, la libération du marché foncier et le respect de la propriété privée que l'on pourra réellement répondre à la crise du logement», assure le parti.