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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 70 (1998)

Heft: 2

Artikel: Les coopératives, quel avenir aujourd'hui?

Autor: Curtat, Robert

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129608

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

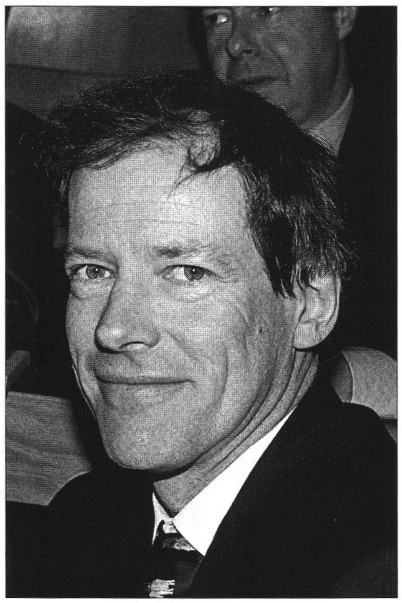
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 05.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LES COOPERATIVES , QUEL AVENIR AUJOURD'HUI ?

Brillante, bien revêtue avec 218 participants, bienvenue dans le décor de notre société fin de siècle, l'idée de l'Office genevois du logement de convoquer un colloque sur le thème cité en titre répondait aux attentes du public présent. Au-delà il faudra voir comment les promesses du corps politique descendront à l'étage des réalités, Il faudra voir aussi comment l'esprit coopératif continuera à souffler sur des coopératives d'habitation qui s'en réclament. On peut parler d'un chantier pour le millénaire à venir.



Laurent Moutinot (Photo Bureau Curtat)

Premier orateur, Laurent Moutinot, conseiller d'Etat, a placé haut la barre en annonçant tout à trac qu'il tirait le bilan d'une crise de cinq ans et entendait repenser l'ensemble de la politique du logement. Et de préciser:
«Dans cette perspective, le nouveau gouvernement entend donner aux coopératives et autres bailleurs sans but lucratif les moyens d'une action énergique.»
Le député David Hiler, dépositaire devant le Grand Conseil de la motion 1092 qui demandait un vrai plan d'action en faveur des coopératives en suffoquait de plaisir. Et avec lui tous ceux qui attendaient un signe fort du pouvoir politique et le recevaient dans cet amphithéâtre de l'Université de médecine de Genève. Impertubable, le président du département de l'aménagement de l'équipement et du logement poursuivait:
«Cette convergence d'intérêt (red - entre l'aile marchante du Grand Conseil genevois et l'Exécutif cantonal) n'est pas fortuite. Elle marque la volonté du Conseil d'Etat d'en appeler à la construction de logements par des acteurs à but non lucratif, en réaction à de années marquées par un certain affairisme immobilier (...), témoigne du souci de rechercher des solutions économiques adaptées à la situation des finances publiques.»

UN APPEL ET UN PLAN

Pour les Genevois engagés dans l'habitat social ce fut un moment de bonheur. Ils entendaient un conseiller d'Etat en charge du secteur du logement, marteler des choses vraies que ses prédécesseurs ne voulaient pas entendre:
«C'est à l'esprit des pionniers que nous devons faire appel pour revitaliser la politique du logement social. Principe de solidarité sociale (...) de responsabilité (...) de partenariat (...) principe de l'habitant investisseur détenant une partie de son patrimoine, se l'appropriant dans le respect du bien commun et participant à sa gestion; enfin principe d'une approche globale et visionnaire...»
Au-delà des mots, le conseiller d'Etat présentait un plan en trois points:

- valoriser le patrimoine foncier des collectivités publiques, c'est-à-dire recenser les terrains qui appartiennent au canton, à la ville, aux communes et redistribuer, autant que faire se peut, ces terrains aux coopératives qui les sollicitent;

- conduire une politique d'acquisition foncière en faveur du logement social. Ici Laurent Moutinot posait un bémol. Les terrains en main de la puissance publique se font rares et les coopératives ne seront pas les seules bénéficiaires de la nouvelle politique de l'Etat. Les habitations à bon marché (HBM) devront aussi avoir leur part.
- enfin créer un instrument au service de cette politique. En passant par le recours classique à une fondation qui participerait à la définition des projets, cèderait des terrains à des coopératives sous forme de droit de superficie, conseillerait les coopératives, etc.

Pour l'essentiel, le propos de Laurent Moutinot visait à inciter les coopératives à l'action. De son point de vue, pour celles que tente l'aventure, les conditions sont favorables avec des prix de terrain à la baisse, des coûts de construction attractifs et des taux hypothécaires intéressants. Reste à affronter l'épreuve des faits avec le soutien de l'ASH et, pourquoi pas, le conseil des grandes coopératives. Fraternité à retrouver ou à conquérir: décidément, cette quatrième journée du logement était riche en défis.

LE REGARD DU SPECIALISTE

C'était au tour de Georges Albert, directeur général de l'Office genevois du logement, par ailleurs organisateur de la journée, de poser sur les coopératives du canton le regard du spécialiste. Avec 6500 logements coopératifs, soit 3,8 % de l'ensemble des logements occupés, la République est largement en-dessous de la moyenne suisse qui s'inscrit à 4,5%. Avec des loyers le plus souvent bas et stables, ces logements répondent à une de-

René Gay (Photo Bureau Curtat)

mande récurrente. Il faudrait donc de nouveaux projets, or:
«en 1996 aucun logement coopératif n'a été mis en chantier. Sans l'effort remarquable et innovatif de la Codha, dit-il en substance, le mouvement coopératif à Genève aurait fait du sur place.»
Encore faut-il s'entendre sur la réalité que couvre le vocable «coopératives d'habitation». Plus d'un orateur le soulignera au cours de cette journée il y a les petites coopératives, les grandes, les fausses, les sympathiques, etc. Toutes n'abordent pas l'acte de construire dans la même perspective. Quelques-unes, avec la meilleure volonté du monde, peuvent même manquer leur cible et offrir les logements à ceux qui ne l'avaient pas demandé tandis que des demandes de logement social restent insatisfaites. Le propos du directeur général de l'Office du logement visait à montrer les limites et les espoirs de la formule. Si l'une des clés reste bien la politique foncière détaillée par le premier orateur, les conditions de la réussite passent toujours par la maîtrise d'un trinôme: construction, gestion, fiscalité.
«Une coopérative qui construit aujourd'hui - il insista sur ce point - doit sans doute disposer de conseils en matière de construction mais elle doit aussi, surtout, bâtir un équilibre financier sur le long terme. On peut aujourd'hui négocier des taux hypothécaires basés sur un temps long, par exemple des taux bloqués sur dix ans. Ce modèle qui existe d'ailleurs sur le marché. Dans tous les cas un projet bien conçu doit répondre à une stabilisation maîtrisée, comprendre des amortissements dans un cadre fixe, 25 ans par exemple. L'impératif central c'est de concevoir une opération saine, avec un minimum de surprises.»
Ces propos semblaient faire bon marché de l'idéal coopératif et, de la salle, surgirent quelques questions idéelles qui soulignaient ce déficit. L'orateur avait pour lui la pratique. Mieux que personne il était à même de nous dire qu'une opération saine n'interdit pas un supplément d'âme. Le contraire oui!

LES BONS ET LES MECHANTS

Le relais passait à René Gay, président de l'ASH et de la Société Coopérative d'Habitation, Genève. En praticien, il était venu nous parler des coopératives d'habitation en faisant ressortir les différences ontologiques:
«Il y a plusieurs types de coopératives d'habitation. Les coopératives de construction qui construisent pour vendre, les coopératives d'entrepreneurs et, dans cette catégorie, figurent les coopératives syndicales qui ne donnent pas la parole au locataire. Dans tous ces cas je parlerai de fausses coopératives. Les vraies coopératives revêtent également plusieurs aspects. On trouve par exemple des groupes qui construisent pour habiter leur construction, se satisfont de cet exercice et, faute d'ouverture, s'étiolent. Il y a aussi le sociétés coopératives ouvertes qui peuvent d'ailleurs accueillir dans leurs rangs des coopérateurs qui ne sont pas leurs locataires. Cette ouverture en fait les sociétés les plus dynamiques.»
L'intérêt du propos de René Gay c'est de nous conduire dans les allées de la pratique. Il mesure bien le côté formel des assemblées générales de ces coopératives - et il parle d'expérience! - qui ressemblent à des assemblées générales de copropriétaires:
«Mais à une forte nuance près - tonne-t-il -. A l'opposé des propriétaires, les coopérateurs renoncent à toute plus-value de leur logement. En contrepartie, ils y gagnent une stabilité de leur loyer.»
Ce dernier avantage, il le mesure à l'aide d'une échelle originale: le taux d'effort, en clair la part du revenu attribué au loyer. De son point de vue, grâce aux coopératives d'habitation, on a pu faire descendre ce taux de 30% à 3%!

SOCIETAIRE OU LOCATAIRE

A une question surgie de la salle émettant un avis critique sur le traitement que la coopérative d'habitation Genève réserve à la contestation, le président Gay répondait très longuement. Il mit en avant les inconvénients généraux d'une contestation qui renchérit le coût final d'une construction en allongeant les délais, donc en amplifiant les coûts. Du général au particulier il nous conduisit au sein de la société coopérative où le sociétaire garde le pouvoir formel de contester les délibérations de l'assem-

Georges Albert (Photo Bureau Curtat)

blée générale. Au plan pratique, il peut aussi avoir recours au Tribunal des baux. Mais l'intervention de l'ASLOCA ne lui semble pas adéquate:
«Nous devons construire un bail-type qui tienne compte de notre speécificité. Le locataire d'une société copérative est avant tout un sociétaire. A travers l'assemblée générale il participe aux décisions sociales. Il s'engage à agir en toute «bonne foi, fidélité, solidarité». Les relations sont donc tout à fait différentes de celles qui régissent les rapports entre bailleur et locataire. Dans les grandes coopératives, le débat sur les modfications importantes mais ponctuelles - construction, changement de loyer, reprise - ont lieu au sein du conseil d'administration. Il faut faire admettre la nécessité d'une saine gestion des immeubles, donc de faire des réparations, partant de constituer des réserves pour que ces dépenses prévisibles et prévues n'entraînent pas de hausse de loyer. La constitution de réserves financières, qui ne peuvent être assimilées à un quelconque «bénéfices», est une des clés de la bonne marche d'une coopérative d'habitation bien gérée.»
En soulevant ce dernier point, qui allait obtenir l'approbation formelle de l'autorité fiscale genevoise représentée par Georges Adamina, directeur de la taxation (cf - prochain numéro de la revue Habitation), René Gay faisait la preuve d'une vision large. De son point de vue, cette manière d'anticiper l'avenir sera toujours plus utile au mouvement coopératif.
Particulièrement aux petites coopératives dont il loue,in fine, la complémentarité.

Robert Curtat
journaliste RP