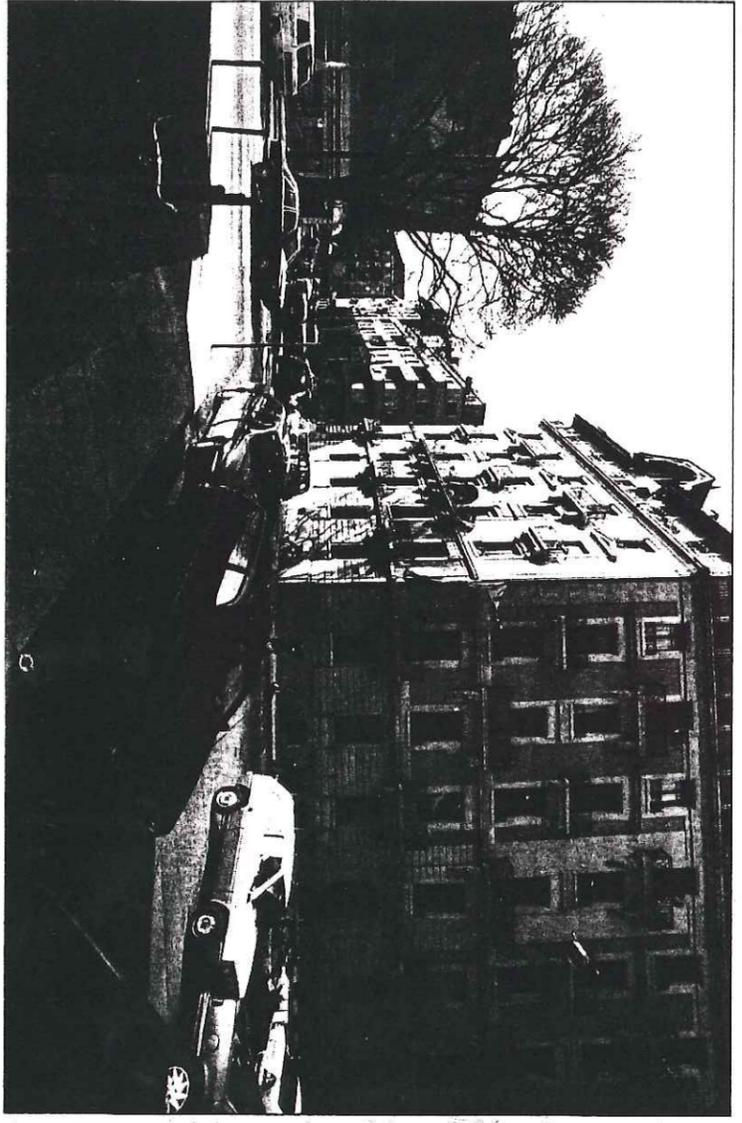


Le spectre des années folles de l'immobilier n'a pas fini de hanter la République. Exemple

Un immeuble des Pâquis, qui a passé de mains en mains dans les années 80, intéresse vivement une coopérative d'habitat associatif. Mais la banque créancière refuse de lui céder l'immeuble au prix qu'elle propose. Un conflit qui illustre les conséquences encore visibles de la spéculation des années folles.

Dans une rue calme, à l'angle d'une impasse, se dresse un immeuble de six étages, construit en 1890. Ses façades sont ornées de sculptures et de balcons en fer forgé. C'est un bel exemple de l'architecture de la Belle Époque. Mais ce n'est pas son aspect extérieur qui attire l'attention. C'est son histoire, celle d'un immeuble qui a été acheté, revendu, racheté, racheté à nouveau, pendant plus de dix ans, dans les années 80. Une histoire qui illustre les conséquences encore visibles de la spéculation immobilière des années folles.



Il y a deux ans, une coopérative d'habitation rachetait l'immeuble du 41, rue Plantamour (photo ci-dessus) pour le sortir du marché. Elle aimerait faire de même avec le 2, rue Jean-Jacquet, qui fait partie du même bloc d'immeubles.

Pour chacune de ces transactions, c'est la BCGe qui a prêté l'argent. C'est ainsi qu'elle se retrouve aujourd'hui avec cet immeuble en gage, et les intérêts continuent de courir...

Rachat très difficile

Or, l'immeuble intéresse des acheteurs. Il s'agit d'une coopérative genevoise d'habitat associatif (la CODHA) qui, il y a deux ans, a mené une opération encore inédite à Genève: elle a racheté un immeuble squatté à la banque qui le détenait en gage (lire ci-dessous). Un immeuble qui fait partie du même bloc que celui de Jean-Jacquet, et qui a vécu une histoire simi-

lar. La banque créancière, le Crédit suisse, avait alors accepté de céder l'objet à la coopérative pour 1,5 million de francs. Dans la foulée, la coopérative avait décidé de réitérer l'opération avec le 2, rue Jean-Jacquet. Depuis un an maintenant, elle fait des propositions à la BCGe. Mais celle-ci refuse: 2 millions de francs (offre de la CODHA), c'est insuffisant. Elle évalue l'objet entre 3,5 et 5 millions.

«La BCGe tente de réunir aujourd'hui ce que les spéculateurs ont raté il y a dix ans: faire payer les habitants, commente Philippe Favarger, de la CODHA. Car si nous voulions ren-

devoir, du fait de son cautionnement par l'Etat, se comporter comme un acheteur irréprochable, ajoute Christoph Brandner, l'un des premiers squatters du 2, rue Jean-Jacquet - son fils aîné, 7 ans, y est même né.

Si la banque a prêté des fonds trop importants par rapport à la valeur réelle de l'objet, ce n'est pas aux habitants de payer les pots cassés.

Le rachat de cet immeuble par la CODHA aurait les avantages suivants, argue Philippe Favarger: le problème du squat serait réglé; du logement social serait réalisé; les travaux permettraient de contribuer à la relance

Il y a deux ans, des squatters rachetaient leur immeuble

Il y a deux ans, la nouvelle en avait étonné plus d'un. Des squatters rachetaient, via une coopérative, l'immeuble qu'ils occupaient depuis huit ans et, par conséquent, devenaient propriétaires. Comment ces anciens squatters allaient-ils s'en sortir dans leur nouvelle peau de gestionnaires? A ce stade, on constate qu'ils ont déjà accompli un bon bout de chemin. Dans quelques semaines, les travaux de rénovation de leur immeuble, situé au 41, rue Plantamour, seront terminés. Une expérience assez inédite se poursuivra: la cohabitation entre les anciens squatters - qui vivent le plus souvent dans des appartements communaux - et les anciens locataires, qui habitent dans l'immeuble depuis plusieurs décennies.

La coopérative qui a acquis le bâtiment se nomme la CODHA (Coopérative pour l'habitat associatif, dont font partie les anciens squatters de Plantamour). Son objectif est de sortir des immeubles du marché afin de les mettre à la disposition de ses membres. Contrairement aux promoteurs, la CODHA n'a aucun but lucratif. Conséquence: des loyers bon marché et stables

- ces derniers ne font que couvrir les charges et intérêts et n'augmentent que pour financer d'éventuelles charges supplémentaires. En outre, les statuts de la CODHA lui interdisent de revendre ses biens, garante supplémentaire pour ses membres.

Ces derniers paient une part sociale qui leur est remboursée lorsqu'ils quittent l'immeuble. Ils sont aussi tenus de participer à hauteur de 10% du prix de revient de l'immeuble. Ainsi, ils deviennent en quelque sorte copropriétaires et participent aux décisions. Une partie de leur loyer va au remboursement des prêts et intérêts. Au 41, Plantamour, seuls les membres de la CODHA sont concernés. Les anciens locataires ne sont bien sûr pas obligés d'adhérer à la coopérative.

En revanche, ces derniers seront touchés par les hausses de loyer consécutives aux travaux (lire ci-dessous). Ceux-ci se sont élevés à un million de francs grâce à une méthode de rénovation très douce: «Une remise à neuf traditionnelle aurait coûté 1,8 million», explique Philippe Favarger, de la CODHA. En d'autres termes, les habitants se sont contentés du strict nécessaire (réparation des structures por-

teuses, menuiseries extérieures, réseaux sanitaires, chauffage, gaz et électricité). Ils ont également misé sur la récupération (pour les bagnoires, par exemple) et sur eux-mêmes (pour certaines peintures notamment).

Une méthode qui n'a pas été sans poser de problèmes, ainsi que l'affirme une ancienne locataire: «C'est pas tout bien ciel, il nous a parfois fallu nous battre pour avoir du matériel correct.»

Cela dit, cette dame qui habite dans l'immeuble depuis trente-six ans note qu'en général, ça se passe bien: «Ils sont très sympathiques, polis, disent toujours bonjour et rendent service. Sur-

tout les garçons, qui m'aident à porter mes sacs. Et s'ils font trop de bruit, on le leur dit.» Une de ses voisines, qui loge ici depuis trente-quatre ans, renchérit: «On a eu quelques problèmes au début, lorsque c'était des squatters. Mais maintenant, ce sont des locataires comme les autres.»

localitaires voit son revenu augmenter, toute la subvention peut être supprimée», poursuit Philippe Favarger.

Ce dernier ne perd pas espoir de trouver une solution avec le chef du Département de l'Intérieur, de l'environnement et des affaires régionales Claude Haegi. Le conseiller d'Etat avait déjà introduit de nouvelles formules, comme le bail associatif afin de s'adapter aux modes de vie de la société. Les appartements communaux posent un problème supplémentaire auquel ne répondent pas, pour l'instant, les modes de subventionnement actuels.

voyé en octobre 1996 à la CODHA explique qu'elle dispose de plusieurs scénarios de sortie et que la valeur de reprise de l'immeuble par un tiers devra être «notablement plus élevée que celle que la CODHA propose. L'établissement affirme également qu'elle travaille en étroite collaboration avec l'Office des faillites afin que celui-ci organise la vente de l'immeuble dans les meilleurs délais. Renseignements pris, cette vente n'est pas prévue avant septembre 1997.

«Nous ne voulons pas casser le marché»

«Il faudrait être fou pour acheter ça 5 millions», lance un observateur attentif qui préfère garder l'anonymat. De son côté, la BCGe nous a répondu qu'elle misait sur une reprise du marché de l'immobilier et qu'elle ne voulait pas le casser en vendant ses immeubles maintenant.

A défaut, recourra-t-elle, pour le 2, rue Jean-Jacquet, à la méthode du portage? Cette méthode consiste à revendre l'immeuble à un tiers, au prix qui convient à la banque, et de faire suffisamment baisser le taux hypothécaire (gafaris jusqu'à 1,5%) pour que ledit tiers puisse, avec les loyers de son bien, rembourser les intérêts de la dette. En faisant ainsi «porter» sa dette à quelqu'un, la banque la reporte à plus tard en espérant que le contexte économique évolue. Mais en attendant, la dette disparaît de son bilan.

La banque ne nous a pas dévoilé ses intentions sur cet immeuble précis. Mais sur le fond, elle répond que le portage permet de soutenir le marché immobilier genevois, «car le montant auquel sont achetés les immeubles est en règle générale proche de la valeur d'estimation ou de la valeur à laquelle on peut parvenir après réhabilitation».

Ainixt Jeanmaître

Vol à main armée

Un homme, muni d'une arme à feu, a attaqué un bureau de tabac hier, matin, à Genève, tirant sur la gérante de la boutique qui a été blessée à l'abdomen. Ses jours ne sont toutefois pas en danger. Le malfaiteur a dérobé 300 francs et des billets de 100. Selon une source policière, il semblerait que son signalement coincide avec celui de la personne ayant déjà attaqué une pharmacie mercredi matin à Genève. Ces deux délits pourraient avoir été commis avec la même arme. (Réd./ATS)

Tentative d'évasion

Un Irlandais sauté du 3e étage Pour échapper à la justice, un délinquant a sauté hier du 3e étage du bureau d'un juge d'instruction à Genève. Blessé au dos et à une cheville, il a été transporté à l'hôpital cantonal. Cet Irlandais, âgé de 44 ans, avait été arrêté le 5 mars dernier, à l'indiqué en soirée la police cantonale genevoise. L'homme était délinquant pour infraction à la loi fédérale sur le séjour et l'établissement des étrangers ainsi que pour faux dans des titres. Il souffre de douleurs dorsales et d'une fracture ouverte à une cheville (ATS)

Al