

LOGEMENT ASSOCIATIF Première victoire d'une coopérative d'habitation

Des anciens squatters «achètent» leur immeuble

Grâce à l'aide de la Coopérative de l'habitat associatif, les squatters de la rue Plantamour ne viennent pas seulement de légaliser leur situation. Ils deviennent indirectement propriétaires. Un phénomène nouveau qui pourrait bien prendre de l'ampleur à Genève.

Après huit ans d'occupation illégale, les squatters du 41 de la rue Plantamour aux Pâquis viennent de faire d'une pierre deux coups. Non seulement ils ont légalisé leur situation, mais ils sont, d'une façon indirecte, propriétaires. L'immeuble qu'ils habitent est en effet le premier à avoir été racheté par la CODHA, la Coopérative pour l'habitat associatif. Née il y a un peu plus d'un an, elle se distingue des autres sociétés coopératives puisqu'elle fonctionne uniquement avec des baux associatifs. En clair, elle s'adresse essentiellement à ceux qui ont opté pour la vie communautaire, à différents degrés il est vrai... Et à Genève, faute de loyers adaptés aux revenus des adeptes de ce type d'habitat, souvent jeunes et sans trop le sou, le seul moyen jusqu'ici, c'était le squat.

La CODHA regroupe précisément des associations du type de l'ANH (Association des nouveaux habitants), qui autogère jusqu'ici l'immeuble de la rue Plantamour. A savoir des squatters organisés qui souhaitent, à terme, stabiliser leur situation. Face au parcours du combattant que cela représente, la CODHA a été constituée pour mettre des immeubles à loyers bon marché à disposition de ses membres. En les achetant, les rénovant au

besoin ou les construisant. Hier, c'était donc une première victoire pour ces promoteurs d'un nouveau type.

Comment ça marche?

D'un nouveau type car la CODHA n'a aucun but lucratif. Mais elle n'est pas non plus une institution sociale. L'immeuble racheté aux Pâquis – suite à une faillite des propriétaires, c'est la banque créancière qui l'a repris et l'a revendu à la Coopérative – devra en effet être remboursé au principal prêteur, la Banque alternative. Et il devra être rénové. Même avec des méthodes de rénovation les moins chères possibles, le coût total de l'opération devrait s'élever à environ 3 millions de francs. Selon le système mis en place, les membres de la CODHA – en l'occurrence les habitants de l'immeuble – paieront un loyer mensuel dont une partie ira à la Coopérative pour rembourser les prêts et les intérêts. En outre, ils sont tenus de participer à hauteur de 5% au coût total, à savoir environ 12 000 francs par appartement. En tant que coopérateurs, ils bénéficient d'une partie des droits attachés à la propriété, dont la participation aux décisions.

Le problème, c'est que l'immeuble est habité à 50% par des locataires «clas-

siques». Qu'il faudra convaincre d'adhérer au système. Or, leur loyer va déjà subir une hausse non négligeable. Certains d'entre eux bénéficient de loyers exceptionnellement bas du fait qu'ils habitent depuis très longtemps dans l'immeuble. A titre d'exemple, un 5 pièces coûte ac-

tuellement 600 francs et devrait, après rénovation, s'élever à 1400 francs sans subvention. Des négociations sont en cours avec l'Office financier du logement pour bénéficier de subventions HLM ou HBM. Si c'est le cas, un 5 pièces coûterait 1000 francs par mois.

La cousine zurichoise pèse 49 millions

La CODHA s'inspire fortement des WOGENO suisses alémaniques, qui ont fleuri dans une quinzaine de villes. Et ce, bien avant Genève. La première coopérative d'habitation autogérée est en effet née en 1981 à Zurich, en pleine vague spéculatrice. Et la petite WOGENO est devenue grande. Un chiffre significatif: son actif immobilier s'élève à ce jour à... 49 millions de francs. Et les parts sociales des 720 coopérateurs, dont la moitié sont des habitants, à 4,2 millions.

Concrètement, la coopérative zurichoise possède 37 immeubles – ce qui représente 211 logements – 23 magasins et bureaux, 6 lieux communautaires, un jardin d'enfants, un appartement communautaire pour handicapés et un logement pour jeunes en difficulté. Elle envisage même de créer un immeuble pour les per-

sonnes âgées en mal de compagnie. Ces immeubles ont été soit achetés, soit construits. Les constructions bénéficient d'une politique que Lisbeth Sippel, administratrice de la WOGENO-Zurich, qualifie de «fair-play». En effet, la Ville de Zurich (qui octroie les droits de superficie) fixe la valeur des terrains en fonction des coûts de construction. Ainsi, plus l'immeuble est construit bon marché, plus la valeur du terrain est basse. En outre, il existe des barèmes spécialement destinés aux organismes sans but lucratif.

Quant au financement, il n'y pas que la Banque alternative qui joue le jeu. La cousine zurichoise peut en effet aussi compter sur la Banque cantonale et la Caisse de pension de la Ville de Zurich. De quoi faire rêver les Genevois...

«De toute façon, ils devront payer les nouveaux loyers, explique Philippe Favarger, membre de la Coopérative. Nos arguments sont à long terme: nous garantissons à nos membres qu'à l'avenir, leur loyer n'augmentera que pour couvrir d'éventuelles charges supplémentaires, sans plus.» En outre, et c'est important, les statuts de la CODHA lui interdisent de revendre ses biens, l'un de ses principaux objectifs étant de sortir des immeubles du marché.

A court terme, la CODHA souhaite racheter l'immeuble du 2, rue Jean-Jacquet, actuellement squatté et géré par la même ANH. Des négociations sont en cours avec la Banque cantonale (créancière) mais les fonds propres manquent cruellement, puisque les habitants de l'immeuble de Jean-Jacquet, sis à côté de celui de Plantamour, ont mis tout leur argent dans cette première réalisation. Un appel est donc lancé aux sympathisants et aux autres: ils peuvent faire des prêts ou des dépôts avec ou sans intérêt et/ou prendre une part sociale (100 francs).

Annick Jeanmairet

CODHA, tél. 740 32 91

Ajt