

Compte rendu du voyage d'étude Cera Coop Tour Genève – du 11/10 au 14/10/2023

Le contexte

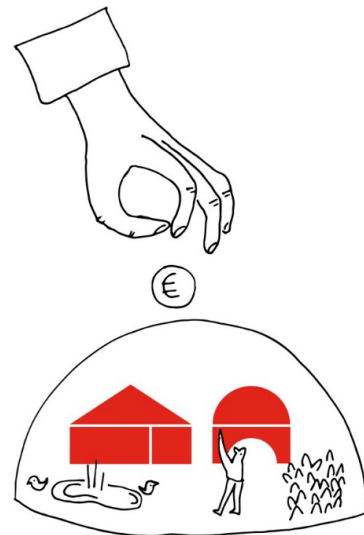
Depuis le début des années 2000, le Canton de Genève a mis en place une Loi Générale sur le Logement (LGL) stipulant que la production de logement doit respecter une règle des 3 tiers (1/3 logement social, 1/3 logement abordable, 1/3 logement libre), quelque soit l'acteur qui en fait la promotion. Cela répond à l'un des objectifs du Canton : garder une population de classe moyenne malgré la flambée des prix des marchés locatif et acquisitif. De plus, cette loi entérine également la place centrale et complémentaire qu'occupe le logement coopératif dans ce dispositif.

Tout d'abord, le canton s'est doté d'une Fondation Pour le Logement Coopératif (FPLC) qui a une dotation annuelle et achète des terrains pour les mettre à disposition de sociétés coopératives via des emphytéoses (99 ans), moyennant qu'elles respectent deux principes : propriété anti spéculative et logement d'utilité publique. Ensuite, il cautionne jusqu'à 15% des 20% de fonds propres nécessaires à l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès des banques par les coopératives. Depuis l'existence de ce mécanisme, aucun défaut n'a nécessité le déblocage de cet argent. Finalement, le canton met également d'autres aides en place, tel un crédit hypothécaire en cas de refus des institutions financières ainsi qu'un prêt-relais pour la phase préparatoire du projet immobilier (dessins, études).

Les coopératives : comment ça marche ?

Que ce soient des anciens squats ayant été racheté par leurs habitants, des coopératives ouvrières historiques du XXème siècle, des primo-coop dont le but est de trouver un bâtiment pour loger ses coopérateurs, des plateformes dont le but est de mettre le modèle de logements coopératifs à l'échelle en produisant des beaux projets, énergétiquement performants, participatifs et accessibles ou des coopératives constituées de promoteurs immobiliers classiques, le fonctionnement est à peu près le même.

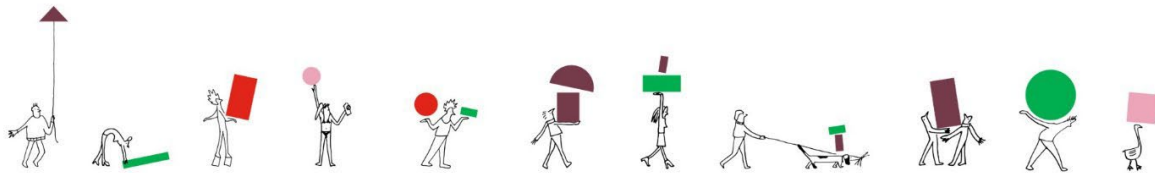
La coopérative a pour but de loger ses coopérateurs à prix réel, c'est-à-dire qu'elle va réaliser une opération de promotion immobilière classique (achat et démolition, construction ou rénovation), certaines avec une forte participation des coopérateurs et d'autres sans. Ensuite, elle attribue les logements aux coopérateurs ayant participé à leur élaboration (ou sur la liste d'attente) via un contrat de location. Les coopérateurs sont donc propriétaires de parts de la coopérative, ce qui leur donne un contrôle sur le destin de la société, tout en étant locataire de leur logement, ce qui rend la coopérative responsable de l'entretien ou de la maintenance. Pour des projets atteignant une certaine taille, des coûts d'échelle sont possibles, tels que des espaces communs dédiés à des réunions, des cellules commerciales à destination des coopérateurs ou de tierces personnes, des usages orientés loisirs :



cinéma, escalade, cantine, salle à manger, ... ; et fonctionnels : buanderie, parking vélo, ... Les habitants sont réunis au sein d'une association d'habitants qui gère le bâtiment via un contrat de service avec la coopérative, ce qui lui fait aussi un budget pour l'animation communautaire.

Et en Belgique ?

Si la société coopérative existe déjà en Belgique et que l'Etat a un portefeuille foncier qu'il peut mettre à disposition via des mécanismes similaires (emphytéose ou superficie), cela n'est pas encore assez connu ou systématique. En revanche, beaucoup de choses doivent être mises en place pour que ce type de propriété puisse être incitée via des avantages fiscaux au niveau de l'individu ou des solutions de financement garanties pour les coopératives d'habitation qui désirent mettre en place du logement anti spéculatif et d'utilité publique.



Rapport complet

Sommaire

1. Aperçu historique.....	2
a. La politique du logement à Genève.....	2
b. Les coopératives de logement	5
2. Les coopératives d'habitation dans le Canton de Genève	6
a. Modèle générique.....	6
b. Les types de coopératives	7
c. Les mesures qui facilitent l'émergence de logements coopératifs.....	8
3. Conclusion	11
a. Les facteurs critiques de réussite à Genève	11
b. Les pistes pour une transposition en Belgique	12

1. Aperçu historique

a. La politique du logement à Genève

D'après les entretiens que nous avons eu avec les intervenants, il y a plusieurs moments charnières quant à la politique genevoise sur le logement. A titre de rappel, la Suisse est une confédération entre des cantons. Il existe donc 3 niveaux de pouvoirs : le fédéral, le cantonal

et le communal. Contrairement à la Belgique, le cantonal a beaucoup plus de compétences que le Régional.

De plus, afin de contextualiser les chiffres et le paysage socio-économique, le Canton de Genève est un territoire de 280km² dans lequel vivent 520 000 habitants, a une croissance démographique nette d'environ 1%/an. De plus, son PIB annuel est estimé à 10 Mrd CHF.

En **1957** et dans le cadre d'une loi sur le logement, le canton de Genève se dote d'un nouveau levier urbanistique : la **Zone de Développement** (ZD). Ce zonage concerne des zones peu denses et parfois affectées à d'autres choses que le logement (industries, terres agricoles, ...). Il permet de densifier, d'intégrer de nouveaux quartiers dans le tissu urbain, il institue des taxes d'équipements sur le bâti construit afin de doter les communes de moyens financiers pour assurer la construction de nouvelles voiries. Le dernier point est le plus surprenant, en termes de comparaison avec la Belgique : la Zone de Développement est un levier pour le contrôle (indirect) des prix locatifs et acquisitifs des terrains et immeubles par l'autorité publique. Elle garantit des prix plafonnés dans tous les territoires où elle est déployée¹ au moyen de barèmes consultables par les citoyens, que ce soit pour indiquer le loyer maximal pouvant être perçu par un propriétaire après redéploiement, ou le prix d'achat au mètre carré sur la promotion initiale et finale. Ces zones sortent du marché libre, elles sont régulées par l'Etat.

On peut évidemment s'étonner d'une telle mesure, mais elle s'explique par la volonté du Canton de Genève de s'assurer que les 85% de sa population (aujourd'hui), qui n'est ni particulièrement riche, ni particulièrement pauvre (au sens suisse du terme), puissent continuer à se loger ainsi que leurs enfants dans ce territoire. Sachant qu'en moyenne, Genève compte 17% de propriétaires (contre 40% en moyenne sur toute la Suisse) et que la pénurie de logement à Genève date de la fin de la seconde guerre mondiale.

Cette même année (1957), le Canton se dote d'une **loi HLM (Habitation à Loyers Modérés)**, qui est une copie des lois « à la française » (*op. cit*), et constitue une approche caractéristique de la période des « 30 glorieuses » de la problématique de la production de logement, plus particulièrement pour son segment abordable. La logique est la suivante : on permet à des jeunes, disposant de revenus inférieurs à la moyenne, de bénéficier d'un logement à loyer modéré. Les années passent, et, dans un contexte de plein emploi autant que de mobilité sociale, ces personnes voient leurs revenus augmenter. Elles peuvent donc maintenant assumer financièrement un logement locatif classique dont le loyer n'est pas encadré. C'est une situation mutuellement bénéfique pour les pouvoirs publics et les publics avec une capacité financière en-deçà de la moyenne, ainsi que pour le secteur privé comme la suite le montre.

¹ Pour autant que ce soient les mêmes types de ZD. Elles sont différenciées par un numéro en fonction de l'affectation précédente du terrain.

Tout naturellement, les autorités publiques de l'époque confient aux promoteurs privés la charge de construire du logement abordable, en donnant comme incitant financier qu'après une certaine durée (20 ou 25 ans), les biens ne sont plus réservés uniquement à des loyers abordables. Cela veut dire que les promoteurs construisent, moyennant des aides financières et fiscales de l'Etat, puis louent à des loyers encadrés par le Canton pendant 25 années, au terme desquels ils ont la possibilité de mettre leur bien sur le marché libre locatif ou acquisitif. Piège classique du **Partenariat Public-Privé (PPP)**.

Cependant, l'ascenseur social n'a pas fonctionné, en tout cas pas de la même manière pour tout le monde. Ainsi, voir la taille du parc de logement abordable diminuer périodiquement et abruptement n'a pas résolu les problèmes de crise du logement du Canton. Au contraire, la part de logement social est passée de 23% (date inconnue) à 10% (date inconnue), avec l'explosion des prix à la fin de la période abordable imposée.

C'est-à-dire que, le Canton de Genève, veut marquer la différence claire entre « *une politique sociale du logement et une politique du logement social* ».

Ainsi, dans la première décennie du XXIème, Genève va se doter d'une politique globale du logement (**Loi Générale sur le Logement, LGL**) pour refléter ce changement d'approche. Elle va consacrer plusieurs choses :

- I) Abrogation du dispositif HLM : la promotion immobilière doit maintenant respecter la règle des trois tiers, et ce, pour toujours. Cette règle stipule que toute nouvelle opération de promotion immobilière concernant du logement doit construire : pour un tiers de logement sociaux, pour un tiers de logement abordables (subventionnés ou non) et pour le dernier tiers du logement libre (loyers non encadrés) ou pouvant être vendus à la découpe.
- II) Mise à disposition de terrains et aides pour que les coopératives accèdent à la propriété. (*cf infra*)

Les effets visibles aujourd'hui sont, premièrement, que la production de logement abordable a explosé à Genève. Avant la LGL, elle atteignait à peine 1000 logements par an. Elle plafonne maintenant vers 3000-3500. Deuxièmement, l'utilisation de Zones de Développement pour contrôler le foncier dans des parties historiquement moins denses (quartier « villas ») a réveillé un mécontentement de la part de propriétaires historiques, qui ne peuvent du coup pas profiter de la plus-value monstrueuse que le marché libre leur assurait. Symbole de cette opposition, le ministre du territoire, qui veut densifier le logement dans la ville de Genève, a été affublé d'un patronyme plutôt péjoratif : « Hodgers, bétonneur » en référence à la matière supplémentaire nécessaire pour la densification de ces zones. Cependant, nous ne pouvons pas manquer de remarquer que ce cas est symptomatique de n'importe quelle situation urbaine : on va densifier en priorité des quartiers moins aisés et

déjà denses plutôt que des quartiers de maisons 4 façades très peu denses. On veut densifier la ville mais pas partout ni tout le temps !

Les autres aspects de la LGL nous offrent une transition parfaite pour expliquer d'un point de vue historique la manière dont le modèle coopératif a évolué en tant qu'outil de la politique du logement.

b. Les coopératives de logement

La Suisse est historiquement un pays où le fonctionnement coopératif, et donc les sociétés coopératives par extension, est culturellement saillant. Le premier supermarché du pays, Migros, et son plus grand compétiteur, Coop, sont des coopératives. Plus spécifiquement lié à notre sujet, étant donné une forte pression locative, les coopératives d'habitants ont toujours existé. Elles sont nées dans le sillage des revendications ouvrières syndicales du début du XXème et avaient pour but de donner un logement décent aux ouvriers. Elles ont toujours constitué une alternative collective au marché libre dans le secteur du logement. Cependant, dans le cas de la Ville de Zurich, la politique publique a continué de soutenir l'effort des coopératives de logement pour garder un taux de logements abordables à travers le XXème et XXIème siècles. Zurich a même inscrit, il y a quelques années, sa volonté de voir le logement coopératif représenter 30% du marché immobilier (locatif) total de la ville. Pari quasiment réussi : ils sont à 27%. A Genève, la loi HLM de 1957 va entraîner une situation complètement inverse !

Les logements coopératifs ne seront plus du tout soutenus par une politique publique et seules les sociétés historiques vont pouvoir se maintenir à flot sur un marché en tension, en étant limitées par la concurrence féroce sur un marché libre pour proposer des logements abordables et de qualité à leurs sociétaires. Une des raisons pour lesquelles elles sont restées marginales dans ce marché locatif est un accès au foncier dicté par les prix du marché libre, et donc plus contraignant pour garantir des prix plus bas aux sociétaires. Ceci a entraîné une diminution relative de leur capacité de production de logement, en comparaison avec les promoteurs classiques.

Le point de bascule de la massification de logements coopératifs apparaît dans les années 1990-2000. Il coïncide avec l'apparition d'un phénomène particulier : des pans entiers de la Ville de Genève sont vides pour cause de spéculation immobilière débridée. De nombreux jeunes, des artistes, des militants, décident de d'occuper ces biens sans titre ni droit. De *squatter*. Ces lieux alternatifs fleurissent dans la Ville, qui n'a d'autre choix que de laisser faire tant il est compliqué de se loger à Genève. A un certain moment, on en compte plus de 140 dans cette agglomération relativement petite. Au fil du temps, ces lieux arrivent à s'imaginer dans des temporalités plus longues que celles que la vacance immobilière de leur logement leur permet d'espérer. Ces envies se structurent, notamment en achetant les biens autrefois occupés. C'est la renaissance du mouvement de logement coopératif.

Loin de freiner ce mouvement, le Canton de Genève va l'utiliser comme un des outils de sa politique de logement tous azimuts. Comme dit plus haut, elle va lever les barrières qui empêchent l'accès de ces structures à la propriété. Elle va leur donner accès à du foncier acheté sur les deniers publics et les fédérer dans une association faîtière. Cela va entraîner une explosion du nombre des coopératives d'habitation et, en conséquence, du nombre de logements coopératifs. Aujourd'hui, Genève compte près de 130 sociétés coopératives de logement et leurs logements représentent 5% du marché locatif. Un amendement futur à la Loi Générale sur le Logement veut légalement porter ce nombre à 10%, suivant l'exemple Zurichois d'inscrire cette volonté dans une loi afin de doper les efforts pour y arriver.

2. Les coopératives d'habitation dans le Canton de Genève

a. Modèle générique

Le modèle générique des coopératives de logement est le suivant : une société coopérative réalise une opération immobilière (achat et construction ou rénovation) au moyen de fonds propres constitués par les souscriptions en parts sociales de ses coopérateurs. Ces capitaux propres lui permettent d'avoir un effet de levier auprès d'institutions financières et de contracter un ou des prêts hypothécaires. Au terme des travaux, la coopérative octroie un droit d'occupation aux coopérateurs concernés par l'opération immobilière.

En échange, les habitants s'acquittent d'un loyer², ce qui permet de rembourser le prêt contracté à la banque. Les montants des loyers ainsi que des parts sociales font l'objet d'un calcul et d'un contrôle de la part de Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF) et peuvent donc rester relativement accessible.

De même, ces loyers sont dits **à coûts réels**, c'est-à-dire que la coopérative ne marge que ce qui est nécessaire pour amortir le prêt, éventuellement majoré de coefficients de sécurité. Le profit lié à la promotion immobilière a ici complètement disparu.

Les parts peuvent être retournées à la coop quand on quitte son logement mais **aucune plus-value** ne sera faite sur celles-ci.

Les espaces sont divisés entre parties privatives (appartements 1-4 chambres et unités plus « expérimentales » de clusters modulaires) et communes (bureaux, salles de réunions, buanderie, terrasse, salles polyvalentes, salles de sports, saunas, ...) qui permettent une « intimité choisie » avec les autres coopérateurs. Les projets sont réalisés avec une grande qualité architecturale, énergétique³ et portent une attention particulière à leurs abords et leur arches (cellules commerciales du rez-de-chaussée).

² Pour les projets visités, un 5 pièces (= cuisine, salon + 3ch.) coûtait entre 1700 et 2800CHF mensuels. Le marché libre genevois peut atteindre 5000CHF mensuels pour ces mêmes surfaces.

³ Nous avons vu une grande appétence pour le label minergie <https://www.minergie.ch/fr/> ECO, P et/ou A

Au sein des immeubles des coopératives, plusieurs publics cohabitent sans aucune différence notable. On y trouve, dans des espaces quasiment identiques, du logement social, du logement d'utilité public (LUP), du logement subventionné ou du logement libre.

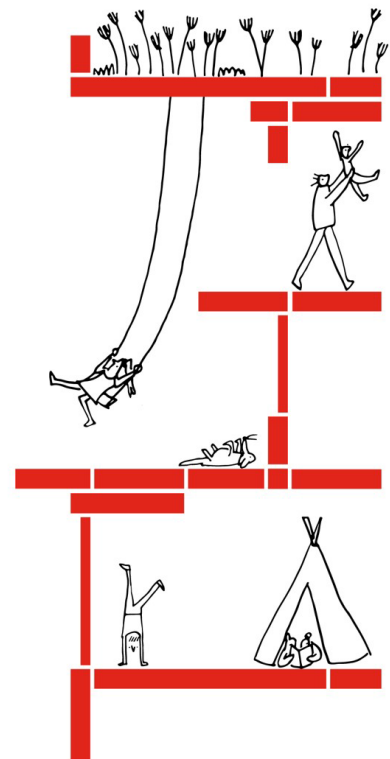
La gestion des immeubles, dans le cas des coopératives participatives, est confiée à l'association des habitants, et rémunérée dans le cadre d'un contrat de service.

La plupart des coopératives partagent des valeurs anti spéculatives (absence de plus-value au départ, revente encadrée) qui en font des partenaires idéals pour une politique du logement abordable à grande échelle. Nous pouvons les penser comme des **Partenariats Public-Communs** (PPC).

b. Les types de coopératives

Historiquement, on classe les coopérative d'habitation en 4 (ou 5) catégories :

- Les « historiques » : anciennes coopératives d'habitation (XXème siècle), peu de participation de la part des futurs habitants dans la détermination des caractéristiques de leur logement. La plus vieille, la SCHG, a été créée en 1919.
- Les « primo-coopératives » : ce sont des groupement de personnes partageant des valeurs en commun, dont le but est de vivre en collectivité choisie. Généralement, ces entités se cantonnent à un nombre restreint de bâtiments, ne disposent pas de personnes professionnellement formées ou rémunérées pour monter leurs projets et ont une composante participative extrêmement poussée (parfois plusieurs années de préparation avant même de commencer l'avant-projet).
- Les « plateformes » sont les versions professionnelles des « primo », en ce sens qu'elles ont pour but de mutualiser les actifs de plusieurs bâtiments pour faire un effet de levier auprès d'organismes financiers, qu'elles gardent une composante participative forte mais peuvent développer des projets de plusieurs centaines d'habitants.
- Les « coopératives de promoteurs » : ces entités sont tout à fait particulières au cadre législatif local, elles permettent aux promoteurs immobiliers classiques du marché libre de capter du foncier via le dispositif public. Malgré que leurs marges soient bien moindres, il y aurait toujours un intérêt à parfois passer par ce genre d'opération.
- Les « squats » ayant racheté le bien immobilier qu'ils avaient occupé sans titre ni droit par le passé.



On notera que l'opération immobilière la plus risquée est la première. C'est pour cela que de nombreuses primo-coop existent depuis plus de 10 ans mais qu'elles n'ont toujours pas construit leur premier bâtiment. Les plateformes, quant à elles, peuvent capitaliser sur les actifs de la première opération (rendue plus sûre par l'intervention du Canton, cf infra) pour financer le reste de leurs opérations.

A titre d'exemple, aujourd'hui, la CODHA⁴ loge 1000 personnes sur ses 6200 membres. Elle possède des actifs évalués à 350MCHF pour une quinzaine de projets en cours. Cela signifie qu'elle commence à pouvoir acheter du terrain par elle-même pour y faire du développement plus classique, mais en gardant toujours les valeurs des coopératives de logement.

Dans son nouveau projet, en construction, à Versois⁵, la coopérative mélange dans les mêmes unités 30% de logement à loyer encadré, 20% de Propriété Sans But Lucratif (PSBL) et 50% de logement libre (25% subventionné et 25% aux prix du marché). La PSBL est un mécanisme innovant permettant d'adapter la Propriété Par Etage (PPE, copropriété classique belge dans le contexte de Genève) à des logiques anti spéculatives. En pratique, la CODHA conserve un droit de préemption sur les parties privées en gardant la pleine propriété des salles communes attenantes. Cela induit alors un prix maximum à la revente (prix d'achat de base qui est indexé au coût de la vie et éventuellement majoré par des impenses réalisées dans le bien). En bref, il est possible que le privé encadre également des loyers et des prix d'achats pour garantir du logement abordable et décent pour tout le monde.

On voit donc que les logements coopératifs, dans leur application à Genève, sont un outil multifonctionnel et adapté à la production de logement de tous types, assurant une pérennité de la destination de ces biens, qui s'inscrit plus largement dans une politique générale du logement.

c. Les mesures qui facilitent l'émergence de logements coopératifs

Comme énoncé plus haut, le Canton a mis en place des règles facilitant l'accès au foncier et à la propriété d'immeubles pour les coopératives. Dans les mesures mises en place, on compte notamment :

- ii) La **création de la Fondation Publique pour le Logement Coopératif (FPLC)** et sa dotation annuelle d'un budget de 35 MCHF. Son but est d'acheter des terrains privés (en ZD ou non) afin de fournir du foncier aux coopératives d'habitation. Quand des terrains sont disponibles, elle publie des Appels à Manifestation d'Intérêt auxquels les coopératives de logement peuvent répondre via le GCHG (cf. *infra*). La mise à disposition de ces terrains se fait via une emphytéose⁶ conclue pour une durée de 99

⁴ <https://www.codha.ch/>

⁵ <https://www.codha.ch/fr/projets-en-cours?id=33>

⁶ Ou un droit de superficie, nous n'avons pas creusé la question mais le droit suisse n'a pas l'air de faire de différence fondamentale entre les deux. Le droit belge, oui. C'est pourquoi nous utiliserons le terme

ans (historiquement la durée était plutôt de 60 ans) dont le canon annuel correspond à entre 2 et 5% de la valeur des superficies construites. Ainsi, la Fondation reçoit une contrepartie financière pour ses terrains, rendant possibles d'autres opérations immobilières en cascade. De plus, en restant propriétaire du terrain, le Canton conserve la mainmise sur le foncier et donc un levier urbanistique très important. Selon les retours que nous avons eus, le Canton touche 4 à 5 fois la valeur foncière acquisitive du terrain via ce mécanisme, et elle en reste propriétaire au terme du contrat.

Nous aimerions attirer l'attention sur le caractère remarquable du fait qu'un tel mécanisme d'accès à la propriété comporte une composante essentiellement anti spéculative quasi illimitée dans le temps, qui constitue une vraie solution pour l'émergence d'un marché régulé aux côtés du marché libre.

Finalement, le seul risque que nous avons identifié dans ce mécanisme est la variation possible de la volonté politique du maintien de logements coopératifs. En effet, si le Canton décide de ne pas reconduire le droit d'emphytéose à son terme, le mécanisme s'arrête. A titre d'exemple, citons la reconduction en cours lors de notre voyage des emphytéoses historiques conclues dans les années 1960 avec des coopératives d'habitation. Ainsi, aujourd'hui le modèle se perpétue, mais qui sait de quoi sera fait l'avenir et ce qu'il nous réserve ?

- iii) La **fédération des coopératives émergentes et historiques autour du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG)**⁷. C'est une association-en droit également-faîtière qui rassemble l'ensemble des coopératives de Genève et qui leur permet de parler d'une seule voix, de concentrer leur pouvoir politique. Cela a comme avantage additionnel de permettre au Canton d'avoir un interlocuteur unique.

Elle a pour but de représenter ses membres, les coopératives, et de définir les règles du jeu pour une répartition juste des terrains entre les différents acteurs. Elle veille également au respect des principes coopératifs et à une bonne entente entre les différentes coopératives. Nous avons vu plusieurs exemples de projets où le GCHG a recommandé à deux acteurs « en concurrence » de s'associer afin de se compléter : entre autres, une plateforme ou une coopérative historique avec une grosse capacité

d'emphytéose sans faire de différence notable ici. Attention, par contre, il y a eu un malentendu concernant l'emphytéose en droit belge : si la brique suit le tréfonds au terme du contrat, ce n'est pas à titre gratuit. Le propriétaire est tenu de dédommager l'emphytéote. Livre 3 Titre 7 Sous-titre 4 article 3.176

⁷ <https://gchg.ch>, voir notamment les statuts https://gchg.ch/wp-content/uploads/2023/08/230620_STATUTSGCHG.pdf et la composition <https://gchg.ch/a-propos-du-gchg/organisation-du-gchg/>

de financement et une « primo-coop » qui n'a pas les moyens ou les professionnels en interne pour accéder à des projets plus importants.

Notons qu'il est crucial que cette entité soit indépendante de l'Etat et des acteurs de terrain, sans quoi elle ne pourrait pas mener sa mission à bien. En effet, aucun représentant politique ou de l'administration du Canton ne siège au Conseil d'administration. Nous n'avons pas eu d'autres informations quant à son financement que les sources internet mentionnées ci-haut.

- iv) La facilitation des capacités de financement : si l'Etat ne finance pas directement les coopératives de logement⁸, il organise et facilite différentes possibilités de financement pour différentes phases du projet.
- i) Avant-projet : le **prêt-relais**. Après attribution d'un terrain et définition d'un cahier des charges, le Canton prête l'argent nécessaire à la réalisation d'études et de plans avant dépôt d'un permis de construire (permis d'urbanisme suisse). On peut voir cela comme un prêt *bullet* qui sera remboursé par le crédit hypothécaire pour la construction des immeubles.
 - ii) **Garanties bancaires**. En Suisse, des lois fiscales découragent l'accès à la propriété (taxes élevées en tant que propriétaire). Cela a entraîné un système assez particulier, tout du moins avec nos lunettes financières belges, où les banques permettent un remboursement du capital d'un prêt hypothécaire jusqu'à 65% puis le paiement des intérêts seuls pour le reste de la durée du crédit. Cela signifie que les prêts suisses ont des échéances longues (50-100 ans) et ressemblent déjà à des prêts *bullet*. Soulignons que cette situation est, par ailleurs, avantageuse pour tout le monde : l'accès au crédit est facilité et la banque perçoit un montant final plusieurs fois supérieur au capital prêté. De plus, les banques considèrent généralement qu'un prêt hypothécaire nécessite 20% d'apport en fonds propres.

Afin de faciliter l'accès au crédit hypothécaires pour les coopératives, le Canton va garantir 15% de ces 20% de fonds propres nécessaires. Ce qui veut dire que la coopérative ne doit rassembler que 5% de fonds propres afin de financer entièrement son projet immobilier. Notons que cette mesure est extrêmement bénéficiaire pour toutes les parties : le Canton ne doit pas déboursier un franc, la garantie n'est à payer qu'en cas de défaut et celui-ci oblige les coopératives à utiliser un modèle de plan financier⁹ où des hypothèses conservatrices concernant la situation financière du projet sont adoptées. De même, les

⁸ Sauf dans un seul cas, quand elles peuvent montrer 3 refus de prêts hypothécaires par 3 institutions financières différents. Alors, le Canton consent à leur accorder un prêt hypothécaire en direct.

⁹ <https://www.ge.ch/node/13480> sur la page <https://www.ge.ch/logements-contrôles-documentation-professionnels/formulaires-direction-immobiliere>

coopératives ont un besoin limité en fonds propres et donc en capital social, ce qui abaisse le seuil théorique financier nécessaire pour permettre l'accès à un logement décent et abordable. Les mailles du filet de l'état social se resserrent.

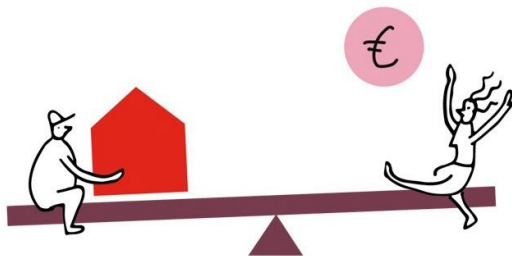
En levant les freins de l'accès au foncier et au crédit sans dépenser trop d'argent, le Canton de Genève a mis en place un système vertueux et pérenne permettant la production de logements décents, abordables et anti spéculatifs pour que les genevois puissent financièrement se permettre d'habiter la Ville pour toujours.

3. Conclusion

a. Les facteurs critiques de réussite à Genève

Dans nos discussions avec l'ancien maire de Meyrin (commune limitrophe de la Ville de Genève) et le ministre Hodgers (Canton de Genève), nous avons identifié quelques facteurs critiques de réussite ayant permis le développement exponentiel du logement coopératif.

Tout d'abord, ils parlent communément de **volonté politique affirmée**. Pas seulement pour du logement coopératif mais plus généralement pour une politique globale du logement, holistique, qui comprend effectivement le modèle coopératif pour la production d'une part des logements. Comme le canton de Genève l'a montré, cette volonté politique doit non seulement s'inscrire dans la durée mais aussi dans les lois. Nonobstant ce facteur, ils insistent que cette mesure seule ne saurait renverser la tendance imposée par le marché libre.



De fait, un second facteur est une maîtrise relative du foncier par la puissance publique. Il n'est plus à démontrer que la **propriété du foncier reste le meilleur levier urbanistique** dont les autorités publiques disposent, en sus de tous les leviers réglementaires existants. Ainsi, on ne peut que s'émouvoir de l'hémorragie de

biens publics qui sont cédés à des acteurs privés dans nos contrées. Cependant, c'est bien souvent une situation financière déficitaire, dont les causes sortent largement de l'objet d'étude de la présente, qui pousse l'Etat, à quelque niveau de pouvoir, à se séparer de ses biens pour faire rentrer des liquidités fraîches. Ainsi, on comprend logiquement qu'une **situation publique financièrement saine** est un cofacteur critique de réussite.

Ensuite, l'**accès aux institutions financières** est primordial pour donner une chance à d'autres entités que les promoteurs classiques de développer de l'immobilier d'utilité publique. Comme expliqué ci-haut, cela n'implique pas spécialement que les pouvoirs publics dépensent ou investissent de l'argent. Des garanties et du cautionnement suffisent à rassurer les banques ainsi qu'à amorcer un dialogue entre ces institutions et les organismes qui s'attellent à développer des logements coopératifs.

De même, il est primordial que les logements construits dans de tels dispositifs aient des **qualités architecturales et énergétiques exceptionnelles**, sans quoi ces immeubles pourraient répéter les erreurs du modèle de logement classique.

Finalement, nous nous devons de citer, parmi les facteurs permettant la mise en place de logement coopératif, assez paradoxalement, l'existence d'un **marché locatif classique assez élevé (coûteux)**. Sans la pression locative, il est plus difficile d'imposer une politique du logement globale qui laisse la part belle au social ou à l'abordable. Mais ne nous y trompons pas : quel serait un seuil pour considérer le marché « trop cher » ? Les Suisses répondent habituellement entre 20 et 30% du revenu de la personne ou du ménage. En Belgique, nous calculons entre 30 et 60%, dépendant des publics et de leur localisation. Serions-nous déjà mûrs pour laisser une chance à un modèle coopératif ?

b. Les pistes pour une transposition en Belgique

La situation est complètement différente en Belgique mais il existe déjà des exemples de sociétés coopératives de logement (Wooncoop, Vill'age de Pass'age, ...). Pour finir ce rapport de compréhension de notre visite, nous aimerions dresser un état des lieux qui montre le chemin qu'il reste à parcourir en Belgique, avec des pistes concrètes :

Ce qui existe :

- [Juridique]
 - Véhicule juridique : la société coopérative est reconnue par le Code des Sociétés et des Association (CSA), qui insiste dans la motivation même de ce type de société une volonté collective de la part des coopérateurs.
- [Fiscalité]
 - Accès à la propriété : des incitants fiscaux existent pour que les personnes physiques qui ne sont pas encore propriétaires accèdent à la propriété. Ceux-ci consistent majoritairement à réduire les droits d'enregistrement via un abattement fiscal.
- [Financement]
 - Garantie : Très peu ou pas de mécanismes de cautionnement existent pour que les sociétés réalisent des opérations immobilières.
 - Prêt : des organismes publics permettent l'accès à des crédits hypothécaires pour des personnes physiques en-dessous d'un certain revenu.
- [Foncier]
 - Accès aux terrains : si l'achat de terrains pour garder une mainmise sur le foncier est un levier répandu en Belgique, ils sont souvent cédés ensuite. Si le recours à l'emphytéose existe, il est loin d'être systématique dans le cadre de terrains publics.

Ce que nous pourrions améliorer :

- [Juridique]
 - Véhicule juridique : il pourrait être opportun d'inscrire dans le CSA des dispositions particulières aux coopératives de logement, à la fois pour les reconnaître dans leur spécificité et pour les distinguer du reste.
- [Fiscalité]
 - Accès à la propriété via des parts de coopératives : il serait imaginable d'encourager la participation au capital social d'une coopérative de logement des habitants-coopérateurs en proposant le même genre d'abattement fiscal que pour un achat en pleine propriété
- [Financement]
 - Garantie : Les Régions pourraient cautionner une partie des fonds propres nécessaires pour obtenir un crédit hypothécaire auprès d'une banque.
 - Prêt : les organismes publics régionaux (fonds du logement, Vlaams Woningfonds, ...) pourraient prêter des montants aux coopérateurs pour leur permettre de payer leurs parts sociales.
 - Obligations perpétuelles : de la même manière que pour le canon de l'emphytéose, les organismes de financement régionaux (finance Brussels, PMV, SRIW) pourraient acheter des obligations « perpétuelles » émises par les sociétés coopératives : celles-ci ne paieraient qu'un intérêt annuel sur la capital sans jamais devoir le rembourser. Etant donné que les obligations sont un contrat à terme, il faudra prévoir des conditions de reconduction tacite mais la volonté des parties sera de ne pas devoir rendre le capital au terme.
- [Foncier]
 - Accès aux terrains : interdire la vente de terrains publics, restreindre à la mise à disposition au privé, rendre automatique et obligatoire une mise à disposition d'une partie des terrains publics constructibles pour le développement de coopératives de logement.

Nous aimerions remercier la coopérative Cera pour l'organisation de ce voyage d'étude, ainsi que toutes les personnes ayant participé de près ou de loin à sa réalisation.

Si vous utilisez (partiellement) ce texte, veuillez mentionner la source en stipulant le titre 'Compte-rendu Cera Coop Tour Genève 2023' et l'auteur, Dimitri Berliner, Communa asbl.

<https://www.cera.coop/nl/cooperaties/kalender/2023/231012-coop-tour-geneve>