

Il faut préserver l'esprit des coopératives d'habitation

François
Hiltbrand

Analyse & développements
immobilier Sàrl



La mixité de la population dans les quartiers de Genève est très importante. L'implantation de coopératives d'habitation y contribue. Mais, en premier lieu, qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation?

La coopérative d'habitation est une forme d'habitat intermédiaire entre la location traditionnelle et la propriété. Le «coopérateur» porte en effet les deux casquettes: celle de propriétaire (porteur de parts sociales) et celle de locataire. Ce qui, idéalement, devrait induire une identification totale de l'individu à «son» immeuble, car il n'y possède pas une surface définie, comme dans la propriété par étage, mais une part indéfinie de l'immeuble. Cette part n'augmente pas de valeur dans le temps. Ce que le coopéra-

teur transmet aux générations futures c'est un droit d'habiter et de participer à la gestion immobilière, mais en aucun cas une valeur immobilière, la coopérative étant un organisme sans but lucratif et démocratique.

Il découle de cette définition, et des expériences réalisées depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale qu'une coopérative autogérée d'une à trois cages d'escalier est la forme optimale qui permet l'osmose entre les coopérateurs. Dans une trop grande coopérative, le coopérateur perd la notion de démocratie participative. Il n'est souvent pas proche des organes décisionnels et son statut s'apparente plus à celui du locataire traditionnel. Il ne devient coopérateur que pour bénéficier d'un loyer bon marché, avec toute la problématique d'attribution de cet avantage qui y sera liée. L'esprit est ici perdu.

Par contre, les petites coopératives autogérées et construites dans des années 50 sont très bien entretenues et rénovées régulièrement. Les enfants de la première

génération occupent l'appartement de leurs parents et l'esprit qui anime ceux-ci est empreint de solidarité et d'échanges. En ces temps de taux hypothécaires très bas, les nouvelles «petites» coopératives d'habitation constituent des réserves, au lieu de privilégier systématiquement des loyers bas, ce qui éloigne le risque de future faillite, le jour où les taux hypothécaires remonteront.

C'est pourquoi, à Genève, l'implantation de coopératives d'habitation de petites tailles doit être favorisée afin qu'elles puissent être bien gérées. Un œil critique doit être gardé dans l'attribution de lots de coopérative à de grands groupes, car une grande coopérative risque de s'éloigner de l'état d'esprit qui fait la qualité d'une coopérative d'habitation.

* Association des promoteurs
et constructeurs genevois

www.apcg.ch

