



Journées du logement de Gragnes Alain Charlet, Président de la coopérative Cooplog à Genève

Quand la PPE finance le logement coopératif

La coopérative Cooplog a été constituée dans les années 90 par la Caisse d'Epargne de Genève devenue Banque cantonale en 1994, à l'époque où les mouvements coopératifs étaient peu soutenus par les pouvoirs publics. A ce jour elle compte une dizaine de réalisations sur le territoire cantonal, ce qui représente plus de 400 logements, essentiellement à caractère social. Ces opérations ont été réalisées en DOP sur des terrains de l'Etat de Genève ou des collectivités de droit public, notamment des communes.

Il y a quelques années, Cooplog a eu l'opportunité d'acheter un immeuble administratif à Carouge. L'idée était de transformer le bâtiment de bureaux en coopérative de logements et de le rehausser de 2 étages pour viabiliser l'opération. L'immeuble était bien implanté à Carouge, commune très prisée à Genève. Dans cette optique nous envisagions de le mettre sous régime HLM et de bénéficier des aides de l'Etat, soit subventions et cautionnement permettant d'emprunter 95 % auprès des banques, le 5 % restant étant apporté par les futurs locataires/coopérateurs sous forme de parts sociales.

Vu la difficulté de trouver des terrains sur notre canton, l'opportunité de transformer des bureaux en logement semblait intéressante.

Après l'achat, il s'est avéré que la surélévation n'a pas été autorisée par les autorités, ce qui posait de sérieux problèmes. En effet, sans surélévation, le foncier était trop cher et ne permettait pas à l'Etat de nous aider. Pas de possibilité non plus d'obtenir les aides fédérales, hormis le fonds de roulement, malheureusement insuffisant pour nous. Gros problème pour une coopérative qui, par définition, n'a pas de liquidités.

La solution a été de démolir l'immeuble et de construire 2 bâtiments sur la parcelle, un en PPE de 28 logements et un en coopérative d'habitation de 34 logements. La vente des appartements à prix corrects a permis d'injecter du bénéfice dans la réalisation coopérative et de mettre sur le marché 34 logements à loyers modérés, stables et compétitifs. L'immeuble étant hypothéqué à hauteur de 60 %, pas de pression pour amortir, pas d'autres contraintes, l'immeuble n'étant pas soumis aux aides cantonales et fédérales.

Le chantier vient de démarrer.

Cette opération nous amène à réfléchir à la possibilité de réaliser d'autres opérations de type PPE mais en droit de superficie pour nous permettre d'avoir des liquidités en cas de nouvelles acquisitions. Pour l'acquéreur, l'avantage de la PPE en droit de superficie est d'acheter environ 20 % moins cher puisque le terrain reste à la coopérative et que cette dernière réduit sa marge bénéficiaire.

Je pense que la PPE est une piste à explorer pour donner des moyens financiers aux coopératives qui par définition n'ont pas de liquidités.