

TdG 2017-10-06

Comment se loger moins cher à Genève

L'Etat mise sur les coopératives d'habitation, dont les loyers sont avantageux

En matière de loyer, les coopératives sont imbattables. Par rapport aux logements en loyer libre, «la différence est tout simplement énorme», assure Antonio Hodgers. Le conseiller d'Etat chargé du Logement a demandé à l'Office cantonal de la

statistique de comparer les loyers des coopératives à ceux des loyers libres. En moyenne, les premiers coûtent près de deux fois moins cher. Et ils restent stables. Deux raisons pour lesquelles le magistrat souhaite promouvoir davantage

les coopératives d'habitation. A Genève, en effet, elles ne représentent que 4% du parc immobilier, contre 14%, par exemple, en ville de Zurich. Pour combler ce retard, l'Etat dispose d'un levier: fournir des terrains aux coopératives, sous forme

de droit de superficie. Près de 100 000 m² ont été réservés à cet effet, de quoi réaliser à terme 1000 logements. Mais pour le coopérateur, il s'agit d'être patient: la réalisation d'un immeuble prend entre cinq et dix ans. [Page 15](#)

Habiter en coopérative coûte deux fois moins cher

Antonio Hodgers veut multiplier ce type d'habitat bon marché. De quoi réaliser 1000 logements

Christian Bernet

Question loyer, les coopératives sont imbattables. Le prix moyen y est deux fois moins élevé que dans les logements à loyer libre. «La différence est tout simplement énorme», commente Antonio Hodgers, qui a fourni jeudi matin ces chiffres inédits. C'est une des raisons qui poussent le conseiller d'Etat chargé du Logement à promouvoir ce type d'habitat.

Le magistrat a demandé à l'Office cantonal de la statistique de comparer les loyers des coopératives (un échantillon de 850 logements) à ceux des loyers libres. Résultat: «Les écarts y sont de 43 à 53% selon le nombre de pièces», résume le magistrat.

Sur le marché libre, le loyer moyen du cinq-pièces s'élève à 1842 francs, contre 1044 francs pour les coopératives. Pour un quatre-pièces, c'est respectivement 1484 francs et 795 francs.

Bien sûr, ce sont des moyennes. Et certaines coopératives prises dans l'échantillon ont sans doute été construites il y a des lustres. Mais cela vaut aussi pour les loyers libres, dont le niveau moyen étonne toujours celui qui cherche à se loger aujourd'hui. En ce qui concerne les constructions neuves, elles arrivent aussi à de bons résultats. A Vieusseux, la coopérative SCHG vient de réaliser un immeuble où les cinq-pièces oscillent entre 1650 et 1833 francs!

Loyers stables

«Dans une coopérative, les loyers restent stables, avance Antonio Hodgers. Alors que dans le loyer



Sur le marché libre, le loyer moyen du cinq-pièces s'élève à 1842 francs, contre 1044 francs pour les coopératives. Pour un quatre-pièces, c'est respectivement 1484 francs et 795 francs. LAURENT GUIRAUD

Comment devenir coopérateur

Devenir coopérateur n'est pas une sinécure. Il n'y a pas de guichet unique où s'inscrire. Le mieux est de se rendre sur le site Internet du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). On y trouve la liste d'une soixante de coopératives. Certaines d'entre elles ont des projets en cours. D'autres disposent déjà d'un grand parc. C'est le cas, par

exemple, de la SCHG à Vieusseux, qui comptabilise 2000 logements. Mais la liste d'attente est si longue que les inscriptions sont fermées depuis deux ans. La Codha, autre grande structure, a aussi une longue liste d'attente. Pour ceux qui veulent se lancer dans un projet, la FPCL ou le GCHG fournissent des renseignements. **C.B.**

libre, ils sont augmentés lors du changement de locataire.»

Le magistrat mentionne une étude du professeur de l'EPFL Philippe Thalman qui a calculé qu'en quarante ans, les loyers en Suisse ont augmenté de 235%, alors qu'ils n'auraient dû croître que de 35% s'ils avaient strictement évolué dans les caudales fixées par le droit du bail. «C'est la preuve que le système, censé protéger les locataires, ne fonctionne pas», conclut Antonio Hodgers.

Cet avantage sur les loyers est une des raisons pour lesquelles le magistrat veut multiplier les coo-

pératives, l'autre étant qu'elles contribueraient à un habitat plus varié. Ce type de logement représente 14% du parc en ville de Zurich, contre 4% à Genève.

Répartir le magot

Le principal levier à disposition de l'Etat consiste à fournir des terrains, sous forme de droit de superficie. Près de 100 000 m² ont été réservés à cet effet, de quoi réaliser à terme 1000 logements. Les neuf dixièmes ont été attribués cette année. Dix-sept coopératives en ont profité, sur sept périmètres répartis dans quatre communes.

Ces projets se situent en bonne partie sur les grandes opérations prévues par l'Etat, comme les Communaux d'Ambilly, à Thônex, et les Grands-Esserts, à Veyrier.

Des critères sont nécessaires pour répartir ce magot foncier très convoité. Car le marché de la coopérative est divers. On y trouve des grandes et des petites structures.

«Dans une coopérative, les loyers restent stables. Alors que dans le loyer libre, ils sont augmentés lors du changement de locataire»

Antonio Hodgers Conseiller d'Etat chargé du Logement

Certaines d'entre elles misent sur la participation des habitants, d'autres sont simplement des entités créées par des régies.

Le magistrat veut privilégier les primo-coopératives, à savoir des petits groupes d'habitants qui veulent réaliser leur propre immeuble. Ils ont droit à 35% du total. Une répartition équitable sera faite entre les coopératives participatives et les structures plus classiques.

Patience, patience

Le coopérateur doit être patient. Si les terrains ont été attribués, il faut encore réaliser les immeubles. Or les projets durent entre cinq et dix ans si le terrain n'est pas disponible. Même bon marché, le logement reste donc un chemin de croix. L'Etat dit toutefois vouloir accélérer ces processus, notamment en collaborant mieux avec les communes. Il a aussi mis en place une structure de conseil et d'accompagnement pour les promoteurs néophytes.