

Quand la PPE finance le logement coopératif

Autor(en): **Charlet, Alain / Piot, Marc-Etienne**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **86 (2014)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-513989>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Cooplog Gavard à Genève

Quand la PPE finance le logement coopératif



Alain Charlet, président de Cooplog.

Coopérative d'habitation et propriété par étages peuvent-ils cohabiter sur un même terrain? A cette question, le projet Cooplog-Gavard à Genève fournit une réponse parfaitement claire : mieux que cohabiter, les deux types d'habitat peuvent non seulement occuper la même parcelle mais en plus se nourrir mutuellement tout au long de la promotion immobilière. Récit d'une opération inédite.

Un challenge inédit

Comment transforme-t-on des bureaux en logements à Genève, où les premiers abondent et les seconds manquent? L'histoire est suffisamment rare pour en raconter la genèse.

En fait, voilà plusieurs années, Cooplog a eu l'opportunité d'acquérir un immeuble de bureaux rue Alexandre-Gavard à Genève. Son idée était de le transformer en logements à caractère social en créant une coopérative.

Afin de mener à bien ce projet innovateur, Cooplog a souhaité se faire accompagner par un professionnel reconnu de la promotion avec lequel elle collabore depuis sa création : SPG Asset Development, équipe ultra spécialisée portée par la passion de développer, piloter et construire, dirigé par Dominique Bakis-Métoudi.

Cooplog doit relever un défi inédit : transformer un immeuble administratif en logements coopératifs tout en appliquant des loyers bas, conformément à son but social.



Cooplog Chemin Vert Genève

Montage financier original

«Une affaire finalement beaucoup plus compliquée que prévu», relate Alain Charlet, président et administrateur de la coopérative-mère Cooplog. «D'ordinaire, nous construisons en droit de superficie, sur des terrains mis à disposition par un propriétaire public, commune ou canton, qui garde ainsi la propriété foncière tout en percevant un «loyer» annuel une fois les locataires en place. Ce qui n'est pas le cas au chemin Alexandre-Gavard: nous sommes propriétaires du terrain ce qui grevait notre plan financier d'entrée de jeu.» Sans compter les contraintes techniques du bâtiment existant.

Les architectes, le bureau Estravaganza, proposent alors une solution radicale et efficace: démolir et reconstruire non pas un, mais deux bâtiments. L'un en propriété par étage (PPE) et l'autre en logement coopératif, le produit de la vente des 28 appartements du premier permettant de financer les 34 logements du second. «A moins de 8000 francs le m², nous sommes dans les critères des prix contrôlés par l'Etat, tout en permettant le montage d'un projet social», se réjouit Alain Charlet. La vente des appartements a été menée tambour battant via le réseau de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE. Quant à la coopérative Cooplog-Gavard, elle prend forme en ce moment même, grâce aussi à l'engagement de la Banque cantonale du canton de Genève, partenaire fidèle de Cooplog depuis le début des années 90. Le changement d'affectation n'a quant à lui pas posé de problème majeur du fait que l'immeuble se trouve en zone 2 ayant facilité les choses.

La boucle, après bien des détours et difficultés, semble proche d'être bouclée et le chantier vient juste de démarrer.

Cooplog se lance en Pays vaudois

Depuis sa fondation au début des années 90, la coopérative a mis sur le marché genevois plus de 400 logements dont la majorité à caractère social. Ces opérations ont pu être menées à bien grâce notamment aux collectivités de droit public (Etat de Genève et communes) qui ont octroyé à Cooplog des droits de superficie sur leurs parcelles, permettant ainsi de les mettre en valeur dans l'esprit «coopératif». Jusqu'ici, Cooplog a développé ses projets sur le territoire genevois uniquement. Elle a désormais la volonté de mettre son expérience et ses compétences au service des communes vaudoises qui possèdent des terrains qu'elles souhaitent mettre en valeur. Ainsi, plus que jamais, Cooplog montre son dynamisme et son ouverture en participant concrètement à la mise sur le marché de nouveaux logements qui manquent si cruellement dans le bassin lémanique.

Pour étendre ses activités en terres vaudoises, Cooplog s'est dotée d'un fin connaisseur des communes et de leurs rouages: Marc-Etienne Piot, ancien préfet du Gros-de-Vaud, a accepté de mettre ses compétences au service de ce projet à dimension sociale. «Il y a un potentiel en termes de droits de superficie, qu'il s'agisse de terrains ou de bâtiments à réaffecter par exemple, assure ce frais retraité d'une charge qui l'a passionné. Mon travail consiste en premier lieu à approcher les communes et leur faire connaître le modèle coopératif, relativement peu connu surtout dans les régions rurales.» Mais pas seulement: le préfet met en œuvre toute son expérience, à la fois comme médiateur entre communes et canton, tribunal de première instance en cas de litiges touchant au droit du bail, développeur de projets. Le pilotage de projets coopératifs peut en outre s'appuyer sur l'expérience du service Asset Environnement de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, piloté par Dominique Bakis-Métoudi. Que ce soit sur territoire genevois ou vaudois, l'équipe constitue un partenaire fiable et expérimenté pour tous les acteurs, collectivités publiques ou associations sans but lucratif, qui cherchent à valoriser leurs terrains tout en en gardant la propriété.



Marc-Etienne Piot,
administrateur Cooplog Vaud.

