

La coopérative d'habitation: un modèle qui s'exporte?

Une coopérative genevoise, la Codha, construit un premier immeuble de 10 logements en France voisine, sur le territoire de la commune (frontière) de Viry. Cette grande première est réalisée en collaboration avec Haute-Savoie Habitat, le plus important bailleur social de Haute-Savoie.

Etablissement de droit public, Haute-Savoie Habitat (HSH) s'intéressait à une pratique participative de la Codha. Celle-ci a en effet pris l'habitude de réunir les futurs habitants des projets à l'avance et de leur permettre de se déterminer sur certaines options de leur futur logement – choix de matériaux, de revêtements, affectation de la salle commune, etc. «Ils nous ont approchés pour nous confier cet aspect participatif sur un îlot de 37 logements répartis dans trois bâtiments. Ce n'est pas dans nos habitudes de fournir ce type de prestations, par contre, nous leur avons proposé, comme ils nous cédaient un des trois immeubles projetés, de prendre en charge l'animation du tout», explique Eric Rossiaud, président de la Codha.

«Nous sommes en contact avec la Codha depuis plusieurs années. Nous avons un intérêt pour le projet coopératif tel qu'il existe en Suisse. En tant que plus gros bailleur

social de Haute-Savoie, gérant de 15 000 logements, nous sommes aussi impliqués dans le projet d'agglomération franco-valdo-genevoise (Agglo). Bref, en matière de collaboration, il fallait bien que quelqu'un commence, et cela a été nous!», expose Pierre-Yves Antras, directeur général de Haute-Savoie Habitat, qui détaille l'importance de la plus-value apportée par le volet participatif de la Codha: «L'objectif est d'augmenter la valeur d'usage. Si les nouveaux habitants sont déjà impliqués dans leur lieu de vie au moment où on leur remet les clés, ils se l'approprient plus vite et le respectent davantage.»

Des collaborateurs de l'organisme HLM haut-savoyard suivent les ateliers organisés par la coopérative genevoise afin d'acquérir les compétences. L'objectif est d'intégrer le système à leur pratique. Mais pas de manière aussi poussée. «Notre «clientèle» ne va pas s'investir des années à l'avance dans le logement dont elle ne sera «que» loca-



La Codha construit en France un premier immeuble, à gauche, de 10 logements, à proximité de la frontière et de la campagne genevoise

taire. La tension locative existe à Annecy et à la frontière suisse, mais elle n'est pas comparable avec celle qui prévaut à Genève. Nous envisageons plutôt le début des réunions avec les futurs occupants quatre mois avant l'eménagement. Le processus pourrait être plus poussé sur les projets d'écoquartiers, tels que celui de 200 logements à Crans Gevrier. Ce levier nous permettrait alors d'aller plus loin dans le domaine du développement durable.»

Maîtriser une autre culture

Aidée par HSH, la Codha s'est frottée, en cours de processus, aux us français. En tant que bailleur social, HSH bénéficie d'une TVA à 5,6%, contre 19,6% pour la Codha. Cette dernière a aussi modifié les typologies qui lui avaient été communiquées, pour passer de 12 à 10 appartements plus grands. «Nous avons aussi demandé à revoir l'isolation phonique à l'intérieur des appartements. Mais malgré tout cela, nous sommes moins cher en comparaison à ce que nous avons déjà fait en Suisse,» précise Eric Rossiaud. Même remarque pour le terrain, revendu sans faire de marge par HSH.

L'étranger, c'est toujours l'aventure. Les architectes n'usent pas du même vocabulaire, les notaires sont encore moins compréhensibles que d'habitude, et le système des assurances français a pris les contours d'un continent inconnu. Le statut de la Codha lui-même a posé problème. «La France ne reconnaît pas la société immobilière sans but lucratif. Nous sommes donc privé sans but lucratif – ce dernier point devrait peut-être nous permettre de bénéficier – à l'exploitation – d'allègements fiscaux.

S'il n'est pas simple de construire du logement coopératif en France, il est aussi moins évident d'y faire venir des Suisses. Dans un premier temps, seuls 5 membres de la Codha se sont montrés intéressés – la coopérative en compte des centaines encore non logés. «La frontière amène une barrière psychologique. Certains se sont regroupés pour s'informer sur le système français en matière d'école, d'impôts et d'assurance-maladie. D'autres ont fait valoir que le site était éloigné. Mais je suis sûr que si le bâtiment était juste de l'autre côté de la frontière, à Soral, nous aurions reçu 150 demandes! Mais je ne suis pas inquiet, nos dix appartements seront occupés dès la fin des travaux, l'année prochaine!»

L'obstacle du financement

Le financement de l'opération a été une source de soucis, aucun établissement bancaire suisse n'entrant en matière pour des bâtiments autres que privés sur sol étranger. «La Banque cantonale nous avait conseillé de nous adresser à son service Entreprises France. Celui-ci n'avait encore jamais fait de prêts immobiliers, mais ils ont accepté. Nous leur avons soumis notre plan financier, ils nous ont donné leur accord.» Un problème demeurait. La Codha, en accord avec sa démarche coopérative, voulait



L'affiche de la collaboration entre un bailleur social savoyard et une coopérative genevoise.

que les futurs coopérants puissent s'engager avec 5% de fonds propres – car si 20% de fonds propres sont nécessaires, ceux qui peuvent se le permettre préfèrent sans doute devenir propriétaires.

A la recherche d'une solution, la coopérative s'adresse au canton. Pour des projets sur territoire genevois, l'Etat peut accorder sa caution pour les 15% restants. La Codha fait valoir que même si Viry est en France, ce village est au centre de l'agglomération franco-valdo-genevoise, si souvent évoquée par le politique... Mais le temps de l'Agglo n'est pas encore venu! Pas découragée, la Codha essaie encore: «Le cautionnement est inscrit dans la loi sur le logement, et ses bénéficiaires ne peuvent être que des contribuables genevois. Or, si nous logeons, en France, des Genevois qui avaient, au préalable, habité et payé des impôts à Genève et qui, allaient continuer de travailler à Genève et donc d'être taxés à la source... Mais nous avons trouvé une autre solution avant que le canton ne réponde à cette dernière question!», détaille Eric Rossiaud. Cette solution est venue de la BCGE qui s'est proposée de financer le solde, contre, en caution, un autre immeuble de la Codha. «Comme nous étions en avance sur l'Agglo, comme nous ne pouvions pas attendre que la France et Genève modifient leurs lois et comme Viry est une opération expérimentale, nous avons validé cette offre,» conclut le président de la coopérative.

Cette méthode de financement ne peut pas être reproduite à grande échelle. Pour la suite, la solution pourrait venir de l'Hexagone. La Codha avait établi une liste d'éta-



Les constructions s'intègrent dans un environnement de qualité – coulée verte et vert corridor

blissements bancaires français établis à Genève, mais n'a pas eu l'occasion de les démarcher. Au final, l'opération revient à environ 2,1 millions pour 10 logements. Bilan et perspectives d'Eric Rossiaud. «C'est une solution intéressante pour les Genevois, mais qui est encore trop chère pour les Français. Pour aller plus loin dans ce contexte, il faudrait que nous devenions bailleur social, mais je ne sais pas si cela sera possible. Comme nous sommes toujours intéressés à déconnecter l'habitat de la plus-value de la propriété, une autre piste à explorer serait celle de la PPE sans but lucratif.»

Réinventer la coopérative en France

La Codha a des difficultés pour financer la création de logements coopératifs en France? Il n'y a rien d'étonnant à cela, les Français eux-mêmes n'y arrivent pas. Et s'il existe bien des Coopératives HLM, celles-ci sont (principalement) destinées à favoriser l'accession sociale à la propriété. Haute-Savoie Habitat peut aussi accompagner

des projets d'accession progressive à la propriété. Mais la possibilité de faire des coopératives de location a été abrogée en 1971 par la Loi dite Chalandon. Une remise en question de cette loi est aujourd'hui à l'étude. L'association Habicoop, basée à Lyon, s'y emploie. Un projet de loi a même été transmis aux législateurs qui en avaient fait la demande.

Un laboratoire Villeurbanne

En parallèle, Habicoop accompagne un premier projet «expérimental», Village vertical, actuellement en construction à Villeurbanne, ville de la proche banlieue de Lyon. Les coopérateurs doivent emménager l'année prochaine. Le projet porte sur une quinzaine de logements. Il est compris dans la construction de trois immeubles reliés par des passerelles (les bâtiments ne communiquent pas). Le premier est celui du Village vertical, les deux autres, pilotés par une coopérative HLM, sont voués à l'accession à la propriété. «Ce projet est un laboratoire, explique Sarah

Trudelle, membre du conseil d'administration d'Habicoop. «Il se réalise dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière entre Village Vertical et la coopérative HLM – bailleur de coopérative HLM. Les banques ont demandé des garanties d'emprunt importantes aux villes de Villeurbanne et de Lyon, qui soutiennent le projet. La coopérative HLM a même dû s'engager à reprendre l'immeuble si le projet n'était pas mené à bien.»

«Le montage entre les coopérateurs est aussi une vraie usine à gaz, poursuit Sarah Trudelle. Une personne avait des fonds, d'autres un peu, certaines pas du tout: ils ont mutualisé cela.» Via la coopérative, les futurs habitants du Village vertical ont pu bénéficier d'une aide à la pierre. La plupart via un Prêt Locatif Social – PLS – auquel, dans les faits, la majeure partie de la population française peut prétendre. Le projet compte également 4 logements financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), qui doit permettre de loger les plus précaires, notamment des jeunes travailleurs. Selon les mots de la l'administratrice d'Habicoop, le projet s'appuie sur un bricolage législatif qui n'a pas pour finalité d'être reproduit tel quel. Il fait office d'exemple, et donne un important supplément de substance au travail de lobbying de l'association, tant à l'échelon national que dans les régions.

L'intérêt et le soutien des villes

«Strasbourg, Grenoble (Paris) et d'autres métropoles participent à un réseau des villes qui soutiennent l'habitat participatif. Ces collectivités sont confrontées à des demandes, en matière d'accompagnement de projet, auxquelles elles ne savent comment répondre. La fédération nationale des coopératives HLM nous soutient aussi depuis nos débuts.» Ces projets privés concernent le plus souvent l'accès à la propriété. En conséquence, pour les villes concernées, il peut s'avérer délicat de, par exemple, céder à prix avantageux des terrains à des groupes de personnes réunis en Société civile immobilière (SCI) dotée de moyens financiers. D'où l'intérêt pour le principe de coopérative locative à but non lucratif, qui a en outre l'avantage de permettre de lutter contre la spéculation.

Action auprès du Sénat

Poussant plus loin la réflexion prospective, Habicoop imagine que les collectivités pourraient encourager des projets coopératifs dans les exercices de rénovation afin de résorber la part d'habitat insalubre. A l'échelon national, la coopérative locative interpelle aussi. Habicoop a transmis, en juin, un projet de loi sollicité par la fédération des coopératives HLM. Ce texte devrait alimenter une initiative du groupe socialiste au Sénat – la chambre haute. «Notre objectif serait d'inscrire la coopérative d'habitation dans la loi de 1947 qui régit les coopératives en général, et dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Cela permettrait de justifier un rôle d'utilité sociale auprès des collectivités, de bénéficier d'aides pour acquérir du fon-

cier, ou de se voir attribuer des baux emphytéotiques.» On rappelle pour mémoire que les prêts à 60 ou 100 ans tels qu'ils sont pratiqués en Suisse ne sont pas courant en France, où la norme est plutôt 25 ans.

La coopérative devrait aussi avoir accès à des outils financiers. «Idéalement, les mêmes que ceux dont bénéficient les offices de HLM, même si nous ne nous faisons pas trop d'illusions sur ce plan-là. De pouvoir accéder à ces aides en collaborant avec un organisme HLM nous conviendrait déjà,» précise Sarah Trudelle. Pour le statut, la forme la plus favorable serait celle de la Société par action simplifiée (SAS) coopérative. «C'est le statut le plus souple, celui qui convenait le mieux. Mais comme c'est une société commerciale elle est soumise à l'impôt sur les sociétés. Donc le danger est qu'après 20 ans et les emprunts remboursés, le risque de bénéfice existe. Le fisc pourrait alors considérer que les locataires n'ont pas été assez mis à contribution. Et à ce titre, il nous taxerait comme si nous avions dissimulé des recettes.» Cette description détaillée pour montrer que la solution idéale n'est pas encore d'actualité.

La coopérative telle que la conçoit Habicoop ressemble à sa sœur (aînée) suisse. «Mais nous voudrions mettre en place une part de capitalisation, comprise dans le loyer. Elle permettrait de constituer une petite cagnotte dont peut bénéficier le membre sortant. Celui-ci ne trouvera peut-être pas d'autres coopératives pour se loger, un petit capital pourrait donc lui être utile.» Le texte soumis aux sénateurs, pourrait donner lieu, dès l'année prochaine, à un nouvel élan pour l'habitat coopératif en France. Sarah Trudelle y croit: «La nouvelle majorité parlementaire, et la nouvelle ministre du logement – l'écologiste Cécile Duffot – sont plus sensibles à des projets tels que le nôtre.» Il y a de l'opportunité historique dans l'air.

Texte et photos Vincent Borcard