

immocoopérative *La coopérative Cooplog, jusqu'ici plutôt genevoise, va étendre ses activités en terres vaudoises. Avec Marc-Etienne Piot dans le rôle du poisson-pilote, la promotion d'immeubles conviviaux, à dimension sociale et cogérés par les habitants-coopérateurs se dote d'un fin connaisseur des communes puisqu'il y a officié comme préfet du Gros-de-Vaud.*

Construire des immeubles selon le modèle de la coopérative d'habitation: la chose est courante dans le canton de Genève et connaît un essor sans précédent. Pourquoi? Parce que les habitants de ce type d'immeubles acquièrent des parts sociales (remboursées au moment du départ) et paient un loyer raisonnable et stable. Un statut à mi-chemin entre propriétaire et locataire. Comment est-ce possible? D'abord parce que, la plupart du temps, à Genève, le terrain a été mis à disposition par un propriétaire public, commune ou canton, qui garde ainsi la propriété foncière tout en percevant un «loyer» annuel versé par la coopérative. On appelle cela un droit de superficie. Ensuite parce que le crédit de construction peut être cautionné par l'Etat de Genève jusqu'à 95%, ce qui réduit le montant des parts sociales, les fonds propres de la coopérative étant de 5%. Enfin, en achetant les parts sociales, les locataires font aussi baisser le montant de l'emprunt. Et en devenant locataires-coopérateurs, ils acquièrent du même coup le droit de participer à la gestion de leur bien. Dans le cas d'une coopérative dite de promoteurs comme Cooplog, c'est à ce moment que celle-ci se retire pour laisser la jeune coopérative voler de ses propres ailes.

Un pilote aux commandes

Mais avant d'en arriver à l'autogestion, il aura fallu monter le projet et c'est ici qu'intervient un organisme comme Cooplog. Car, pour trouver un terrain constructible et le négocier avec les communes, établir un plan financier, concevoir le ou les bâtiments avec des professionnels de la construction, obtenir les autorisations et les crédits, puis suivre le chantier, il vaut mieux s'entourer de conseillers expérimentés. Cooplog se charge de toutes ces étapes, accompagnée par un professionnel de l'immobilier, SPG Asset Development, dirigé par Dominique Bakis-Métoudi. Créé dans les années 90, à une époque où le logement coopératif n'avait pas la cote qu'il a aujourd'hui, Cooplog a réalisé en vingt-cinq ans plus de 400 logements. Tous sur territoire genevois. Pourquoi dès lors ne pas étendre ses activités au canton de Vaud, où le manque de logements abordables à loyer stable est aussi aigu qu'à Genève?

Mais se lancer en terres vaudoises, avec un outil de promotion relativement peu connu, exigeait un fin connaisseur des us et coutumes politiques. De fil en aiguille, Cooplog a trouvé la «perle rare»: Marc-Etienne Piot, ancien préfet du district du Gros-de-Vaud qui compte encore actuellement 37 communes malgré des processus de fusions en cours. «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 consistera à approcher les communes et à leur faire connaître le modèle coopératif, relativement peu connu surtout dans les régions rurales.» Mais pas seulement: il pourra aussi mettre en œuvre son expérience relationnelle en développement de projets et de médiation acquise notamment en matière de droit du bail par la présidence de la commission de conciliation de district. ■ >>

Cooplog se lance en pays vaudois

Par Vincent Julliard



Marc-Etienne Piot. L'administrateur nouvellement nommé a pour mission de développer les activités de Cooplog dans le canton de Vaud.

immocoopérative

Pour en savoir plus

Cooplog – Société coopérative pour la création de coopératives de logement

P/A Marc-Etienne Piot

Rue du Château 3

CH-1416 Pailly

Tél. +41 (0)79 622 44 87

marc-etienne.piot@cooplog.ch

www.cooplog.ch



La charte écologique de Cooplog



Coopérative
« Cooplog-Loëx » à Confignon.

Cultiver ses tomates pour mieux vivre son immeuble

La charte d'engagement de Cooplog fixe des objectifs économiques, sociaux et environnementaux à chacun de ses projets : les potagers de la coopérative de Cressy-Confignon en sont une illustration très concrète.

Soutenus par le nouveau service Environnement de leur régie, la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, et l'association Equiterre, les habitants-jardiniers de Cooplog-Loëx ont pris possession de

leurs lopins à l'automne 2013, au pied de leur immeuble, dans le quartier de Cressy à Confignon. Une aventure encore toute fraîche mais qui pourrait bien se disséminer ailleurs en Suisse romande. C'est du moins le vœu de Dominique Bakis-Métoudi, qui dirige le service Environnement de la SPG depuis un an et qui entend « transformer l'essai chaque fois que cela sera possible ». Mais pourquoi un potager ? Ceux qui ont porté ce projet à Cressy-Confignon en défendent d'abord les qualités sociales : le potager partagé crée du lien. Et un immeuble où règne le bon voisinage se porte mieux, le jardin met de l'huile dans les rouages de la cohabitation et cela se voit : les platebandes stériles se transforment, sans grands investissements, en jardins animés et entretenus.

Cooplog, qui jouit d'un droit de superficie à Cressy, a mis le terrain à disposition des habitants et en a financé l'aménagement, avec le soutien de la Loterie Romande. En échange, les coopérateurs-jardiniers s'engagent à cultiver leur parcelle en signant une convention qui fixe les règles du jeu. Le rôle de la SPG ? Soutenir le projet dans sa phase de concrétisation mais aussi dans la durée, dans la gérance au quotidien de l'immeuble et de ses abords extérieurs. Encouragée par les expériences positives de l'association Equiterre, la SPG entend bien soutenir d'autres projets de ce type, en particulier dans les coopératives. Et pourquoi pas motiver aussi d'autres propriétaires, privés ou institutionnels, à se lancer ? ■

Publicité