



Élus locaux et professionnels de l'habitat du Genevois français et du Canton de Genève réunis autour du logement coopératif

Ce jeudi 8 juin, à Valsershône, s'est tenue la deuxième édition de la Journée métropolitaine de l'habitat consacrée au logement coopératif. Ce rendez-vous qui a réuni 70 acteurs du Grand Genève parmi lesquels des élus locaux, coopératives genevoises, établissements fonciers, promoteurs, bailleurs et partenaires publics, a permis d'échanger sur les pratiques et expériences autour de la question : « Développer les coopératives d'habitat dans le Grand Genève, une réponse possible aux enjeux du logement abordable ? »

Le Programme d'actions métropolitain pour l'habitat et le logement pour répondre aux enjeux du Genevois français

La dynamique du bassin de vie transfrontalier du Grand Genève a un impact important sur les besoins en logements. Dans ce contexte, les ménages plus modestes et les salariés travaillant en France peinent à se loger. Plus de **8 000 habitants** s'installent chaque année dans le Genevois français où la pression foncière et immobilière atteint des sommets. Près de **6 000 logements** sont construits chaque année, pour un prix moyen de **3 200 €/m²** en 2021¹.

Adopté en février 2022, le Programme d'actions pour l'habitat et le logement comprend trois grands principes, pour une action commune à l'échelle du Genevois français : logement pour toutes et tous, qualité du cadre de vie et aménagement durable du territoire.

Le Pays Bellegardien : porte d'entrée du Grand Genève

La Journée métropolitaine de l'habitat a mis en avant les caractéristiques du Pays Bellegardien dans le Genevois français : un profil très rural avec une ville-centre connectée aux grandes métropoles (Lyon, Paris, Genève), une croissance démographique mesurée (+0,6% par an entre 2013 et 2019), des prix du foncier et de l'immobilier encore accessibles aux ménages intermédiaires (2 500 €/m²) mais une forte augmentation constatée ces cinq dernières années (+7%).

« À la croisée des réseaux entre Lyon, Paris et Genève, le Pays Bellegardien est la vraie porte d'entrée du Grand Genève. Nous sommes attentifs à ce qu'il s'est passé ces dernières années chez nos voisins aindinois et haut-savoyards pour s'en inspirer ou choisir une autre voie. » - M. Benjamin VIBERT, Vice-président du Pôle métropolitain du Genevois français délégué à l'habitat et adjoint au maire de Valsershône

Contact presse

Sébastien JERDELET

Tél. : +33 (0)630 91 48 16

communication@genevoisfrancais.org

genevoisfrancais.org

¹ Tout type de bien confondu (appartements, maisons, neuf, ancien)



De nouveaux projets pour le Département de l'Ain en matière d'habitat

Madame Clotilde Fournier, Vice-présidente du Département de l'Ain à l'insertion, à l'habitat, au logement et à l'emploi a rappelé l'engagement du Département auprès des collectivités locales pour la création de logements sociaux. Une enveloppe de 3,2 millions d'euros, à laquelle s'ajoute celle de l'État pour constituer des aides de plus de 7 millions d'euros, est mise en place sur trois axes prioritaires : le financement de logements locatifs sociaux notamment en améliorant le parc existant, la réhabilitation thermique et l'adaptation aux conséquences de la dépendance.

Deux nouvelles pistes d'actions ont été évoquées :

- Création d'un Observatoire départemental de l'habitat afin d'améliorer la connaissance des dynamiques de chaque territoire,
- Étude d'opportunité pour la création d'un Office foncier solidaire, afin d'éviter la dérive spéculative sur les logements dans le Pays de Gex et favoriser le développement du Bail Réel Solidaire.

Logement coopératif : une définition pas si partagée entre France et Suisse

En Suisse, comme en France (loi ALUR), le « coopérateur » n'est pas propriétaire de son logement mais détenteur d'une « part sociale » pour son logement. Sa contribution financière mensuelle sert à rembourser les crédits souscrits pour l'ensemble du projet et à payer les charges de l'immeuble. À son départ, le coopérateur récupère cette part sans grande plus-value, bloquant toute spéculation sur ces logements.

Où se situe donc la différence en France et Suisse ? Stéphane Nydegger, Co-président du Groupement des coopératives d'habitation genevoise, a souligné la longue histoire des coopératives en Suisse et la grande professionnalisation de ces structures qui se rapprochent aujourd'hui davantage de « promoteurs à but non-lucratif ». Dans le Canton de Genève, le logement coopératif représente 5% du parc de logements (20% dans le Canton de Zürich). Genève se donne pour objectif de doubler cette part en 2030. Les coopérateurs suisses croient dans un modèle participatif mais recherchent avant tout un logement. Il s'agit pour la Suisse d'une véritable « 3e voie » de production de logements abordables.

En France, précise Antoine Bouchez, Directeur du développement pour Haute-Savoie Habitat, le logement coopératif reste marginal. D'autres dispositifs comme le Bail réel solidaire (BRS) se déploient largement en Haute-Savoie mais il pourrait souffrir dans les années à venir d'un trop grand décalage entre les plafonds de revenus imposés et les prix pratiqués :

« Si les plafonds du Bail réel solidaire ne sont pas revus à la hausse, celui-ci risque de devenir un produit du logement social et de perdre toute son efficacité auprès des ménages intermédiaires visés. » - M. Antoine BOUCHEZ, Directeur du développement de Haute-Savoie Habitat

Des différences notoires entre les 2 pays sont à souligner. Le Canton de Genève contrôle de très près les prix du marché en fixant lui-même les prix de revente, tandis que côté français les documents d'urbanisme fixent des objectifs de production de logement sociaux et abordables, mais laissent ensuite à ceux qui construisent la liberté d'équilibrer le bilan financier de leur opération.

Contact presse

Sébastien JERDELET

Tél. : +33 (0)630 91 48 16

communication@genevoisfrancais.org

genevoisfrancais.org



Les défis de l'habitat coopératif transfrontalier : quelles inspirations pour de nouveaux projets côté Genevois français ?

Le logement coopératif a été illustré par l'opération « Les Terrasses du Jura » réalisée à Viry en 2013. Un partenariat inédit franco-suisse entre Haute-Savoie Habitat et la coopérative d'habitat associatif genevoise (CODHA). 37 logements ont été livrés, en location, en accession sociale et en logement coopératif. Accessible à un prix inférieur au marché privé, le logement coopératif permet aux habitants de contribuer à l'aménagement de leur futur lieu de vie : sélection des matériaux, organisation des pièces de vie communes, etc. D'autres projets sont en cours dans le Genevois français (Ambilly, Annemasse, Ferney-Voltaire, etc.)

Les réflexions du jour ont porté sur la possibilité de reproduire ce partenariat franco-suisse à l'avenir. Les participants ont évoqué les nombreux obstacles : de la forme juridique, à la recherche des futurs habitants, en passant par l'accès au financement. Un partenariat prometteur mais pour lequel des leviers d'actions devront être trouvés auprès des partenaires financiers.

« Il est nécessaire de rappeler que le logement coopératif est une petite solution apportée à un grand problème, celui du logement abordable. Mais dans un territoire comme le nôtre, toutes les pistes doivent être explorées. » - M. Régis PETIT, Maire de Valsershône

Élargir le champ des partenaires : la clé de la réussite ?

Plusieurs pistes pour la réalisation de logements abordables ont été explorées :

- **La nécessité d'accompagner les projets d'habitat coopératif dans la professionnalisation de leur démarche**, à l'image du statut des coopératives suisses, en s'appuyant sur des structures existantes : la Fédération française des coopératives d'habitat Habicoop, Habitat & Partage, ou encore l'Union sociale pour l'habitat ;
- **Entraîner dans les réflexions sur l'habitat et ses démarches innovantes, les banques et les notaires** : les premiers – qu'ils soient français ou suisses – souvent frileux dans le financement de ces montages « hors-normes » afin de rassurer sur la viabilité de ces opérations notamment à long terme ; les seconds, car ils disposent d'une connaissance approfondie du foncier et de ses mutations. Plusieurs pistes concrètes ont été évoquées : adapter le prêt locatif social aux coopératives, diminuer la TVA à 5,5%, ou encore collaborer avec les banques déjà engagées sur un modèle coopératif.

Les Journées métropolitaines de l'Habitat sont organisées deux fois par an. Le Pôle métropolitain donne rendez-vous à l'ensemble des acteurs publics et privés de l'habitat en novembre 2023 pour la 3ème édition qui entamera **un nouveau cycle sur la qualité de l'habitat**.



2ème Journée métropolitaine de l'Habitat, à Valsershône le jeudi 8 juin 2023. © Pôle métropolitain du Genevois français

Contact presse

Sébastien JERDELET

Tél. : +33 (0)630 91 48 16

communication@genevoisfrancais.org

genevoisfrancais.org

Contact technique : Faustina FRANQUET, Chargée de mission Aménagement du territoire, +33 (0)6 08 34 96 94 - faustina.franquet@genevoisfrancais.org