

ETCÆTERA

PERMIS
DE CONSTRUIRE

Le gouvernement genevois a décidé de modifier le rôle de l'Etat dans l'octroi des autorisations de construire. Pour simplifier les procédures, il renonce à légiférer dans le détail.

Histoire genevoise: des squatters rachètent et rénovent leur immeuble

Grâce à une coopérative, les anciens occupants ont régularisé leur situation. La gestion associative a débouché sur des travaux de rénovation peu onéreux. Les loyers, qui ont doublé, restent très avantageux.

L'histoire du 41 Plantamour est aussi singulière que les années quatre-vingt ont été folles dans l'immobilier genevois. Le cas est pour l'instant unique dans les annales du bout du lac: d'anciens squatters sont parvenus, à travers une coopérative, à racheter l'immeuble qu'ils occupaient depuis sept ans. Deux ans plus tard, les travaux de rénovation sont achevés et, même si les comptes ne sont pas bouclés, il apparaît déjà que l'opération s'est révélée particulièrement économique. Au bout du compte, le loyer mensuel d'un cinq pièces de 110 m², avec plafonds de plus de 3 m et cheminée se retrouve à 1150 francs. A ce prix-là, les régies offrent généralement un trois pièces pas vraiment spacieux, sans cachet particulier, ni parquet, ni cheminée.

Après la faillite des propriétaires, l'immeuble a été racheté il y a deux ans par le Credit Suisse, principal créancier, qui l'a revendu à la CODHA. La Coopérative de l'habitat associatif — qui regroupe quelque 160 membres, dont 14 personnes morales, parmi lesquelles le Parti socialiste de la Ville — a déboursé 1,5 million pour l'acquérir. Plus de 80% de cet argent lui a été prêté par la Banque alternative et l'Association suisse de l'habitat y a aussi mis du sien. Le but avoué de la CODHA est de sortir des immeubles du marché et de les mettre à disposition de ses membres, parmi lesquels, bien sûr, les ex-squatters de Plantamour. Promoteur sans but lucratif — ce qui assure à long terme une stabilité des loyers — elle

visait aujourd'hui un immeuble voisin (*lire encadré*).

Rénovation économique

Le 41 Plantamour est un bel immeuble de la fin du XIXe comprenant douze grands appartements (dont six squattés). Après des années de négligence dans l'entretien, il a fallu procéder à une série de travaux. La gestion associative a permis de faire des économies et la maison a bénéficié du bonus à la rénovation. Selon une méthode de calcul agréée par l'Office fédéral du logement, la réfection se chiffrait à 1,5 million. En réalité, la facture ne dépassera pas le million. Philippe Favarger, économiste et membre de la CODHA: «Cela s'explique, car une partie des travaux non indispensables ont été écartés sur

décision des habitants. Certaines finitions, des peintures par exemple, ont été accomplies par eux-mêmes. Enfin, une philosophie d'intervention axée sur une récupération maximale a permis notamment de sauver de la casse une partie des appareils sanitaires.»

Et les anciens locataires?

Quatre anciens locataires «réguliers» habitent toujours l'immeuble. Ils ont suivi tant bien que mal tout ce chamboulement et ont obtenu des baux des nouveaux propriétaires. Personne ne se plaint. Un couple, suite à un héritage, est sur le point de déménager. Certains évoquent à demi-mot des problèmes dans le passé, mais insistent pour dire qu'aujourd'hui la situation s'est assainie et refusent ainsi

d'entrer dans les détails. D'autres ont quitté l'immeuble, choqués que leur loyer double et mécontents des travaux effectués.

Du côté de la CODHA, personne ne nie l'existence de tensions aujourd'hui dépassées. Philippe Favarger fait remarquer que l'acquisition de l'immeuble par un privé aurait entraîné des augmentations de loyer supérieures. Quant à Anne Labarthe, secrétaire de la CODHA, elle fait remarquer tout sourire qu'un couple de retraités souhaite désormais entrer dans la coopérative. «Cela leur en coûtera 12 000 francs de participation aux fonds propres mais leur permettra de participer aux décisions concernant la gestion de l'immeuble.»

Genève / Michel Rime □

Aux Pâquis, le 2 rue Jean-Jacquet n'est toujours pas à vendre



Le 41, rue Plantamour est aujourd'hui rénové et les cinq pièces de 110 m² se retrouvent à 1150 francs. Murat

Attenant au 41 Plantamour, l'immeuble situé 2 rue Jean-Jacquet aux Pâquis a appartenu un temps à l'ex-notaire Patrick Wavre, condamné depuis à Neuchâtel pour une spectaculaire déconfiture immobilière. Vendu une première fois en 1984 pour 2,5 millions, cet édifice élégant a connu les vertiges de la bulle spéculative. La Banque Cantonale Genevoise a, aujourd'hui, une créance de 6,9 millions sur lui. Me Burkhardt qui s'occupe du dossier pour la BCGe confirme que la société immobilière propriétaire est en faillite et que l'affaire est gérée par l'Office des poursuites genevois. Selon lui, la seule issue possible est une vente aux enchères. Bien qu'elle soit annoncée depuis de longs mois, sa date n'est toujours pas fixée.

Le 2 Jean-Jacquet abrite lui aussi des squatters. Sur 17 appartements, 7 sont occupés. La CODHA souhaite acheter cet immeuble pour quelque 2 millions, mais la BCGe refuse pour l'instant de le lui vendre. Philippe Favarger: «Pourquoi la BCGe refuse-t-elle de le vendre au prix du marché d'aujourd'hui? S'il était

vendu aux enchères, les investisseurs n'en donneraient pas plus que ce que nous offrons.» Et de se demander ce qui motive la BCGe: soit elle parie sur une nouvelle flambée spéculative, soit elle lit dans sa boule de cristal que les prix du marché vont se réajuster vers le haut.

«On joue aux marchands de tapis»

Me Burkhardt: «Les offres de la CODHA augmentent, mais elles restent trop basses. C'est une pure question commerciale.» Le représentant de la BCGe affirme que la banque a divers scénarios de sortie, qu'elle travaille sur ses propres hypothèses et qu'il est prématuré d'en dire plus. «On joue aux marchands de tapis, remarque Philippe Favarger. En juillet, les habitants ont relancé la banque, qui leur a suggéré de refaire une offre.» Le prix de deux millions est basé sur une estimation des loyers, après rénovation, en accord avec les maxims légaux en vigueur à Genève.

Les occupants, qui ont commencé par demander un bail asso-

ciatif, aspirent à un rachat par la CODHA. Comme la situation de leur immeuble reste floue et la leur précaire, certains, à l'image de Christoph Brandner et de sa famille, ont déménagé au 41 Plantamour. Pour lui, la banque ne veut pas vendre, parce que son attitude est intéressée: «Elle est tellement impliquée avec certains promoteurs et régisseurs de la place en difficulté qu'elle fait tout pour contrecarrer l'effondrement du marché.» La CODHA a essayé de faire jouer des pressions politiques sur la direction de la Banque Cantonale, mais, jusqu'ici, sans résultat.

Ennio Battiston est un locataire du 2 Jean-Jacquet: «Nous n'avons aucun problème avec les squatters, ce sont pour la plupart des familles. Certains enfants sont même nés ici.» Lorsqu'on lui demande comment il voit l'avenir, il dit clairement préférer une situation de rachat par un propriétaire «normal». Les membres de la CODHA ne s'en étonnent pas, arguant que la nouveauté fait souvent peur.

M. Rm. □