

*Projet présenté par les députés :*

*M<sup>me</sup> et MM. André Pfeffer, Stéphane Florey, Thomas Bläsi, Marc Falquet, Patrick Lussi, Christo Ivanov, Marc Fuhrmann, Yvan Zweifel, Diane Barbier-Mueller, Jacques Blondin, Olivier Cerutti*

*Date de dépôt : 17 septembre 2018*

## **Projet de loi**

**modifiant la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) (I 4 06) (Reconnaissance du caractère d'utilité publique des logements détenus par les coopératives d'habitation)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

### **Art. 1      Modification**

La loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007, est modifiée comme suit :

#### **Art. 1, al. 2 et 3 (nouvelle teneur) et al. 4 (nouveau)**

<sup>2</sup> Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi s'il est locatif et s'il est détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

<sup>3</sup> Les logements détenus par des coopératives d'habitation remplissant les conditions de l'article 13B de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, sont réputés d'utilité publique.

<sup>4</sup> Des logements d'utilité publique peuvent également être détenus par toute autre entité si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués et qu'elle s'engage contractuellement à cette fin, pour 50 ans au moins, avec l'Etat de Genève.

**Art. 2      Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi propose que l'intégralité des logements détenus par des entités publiques, c'est-à-dire par l'Etat, une fondation de droit public (fondation communale notamment), une commune, ou un autre organisme sans but lucratif, soient effectivement considérés comme des LUP. En effet, il n'est pas nécessaire qu'un taux d'effort et un taux d'occupation soient respectés dans la mesure où, même si ce n'est pas uniformément réglementé, ces règles sont respectées de fait au regard des buts d'intérêt public des entités concernées.

Il est entendu que les logements détenus par des maîtres d'ouvrage public ne peuvent être que des logements d'utilité publique.

Les coopératives d'habitation ont pour but de mettre à disposition des logements et des surfaces d'activités répondant à un besoin d'intérêt général, accessibles à la majorité des habitants de notre canton.

Une coopérative d'habitation est<sup>1</sup> :

- **un organisme sans but lucratif** ayant pour objectif de fournir des logements au meilleur prix, en général prioritairement, voire exclusivement, à ses membres ;
- **une organisation démocratique** dont l'organe suprême est l'assemblée générale, au sein de laquelle chaque membre dispose d'une voix ;
- **une forme d'habitat intermédiaire** entre la location traditionnelle et la propriété : la coopérative est propriétaire de l'immeuble et en assume la responsabilité ; les coopérateurs sont formellement locataires, mais ils participent aux décisions et élisent le conseil d'administration ;
- **une société** dont le capital est constitué des parts sociales souscrites par les membres : les locataires-coopérateurs doivent généralement déposer entre 5% et 10% de la valeur de leur appartement, ce montant leur étant remboursé lorsqu'ils quittent la coopérative ;
- **une entité** qui favorise l'échange et la convivialité entre coopérateurs, une solidarité entre tous, ainsi qu'un sens partagé des responsabilités.

---

<sup>1</sup> Source : <https://www.ge.ch/logement/cooperatives-habitation/qu-est-ce.asp>

Les coopératives d'habitation s'efforcent d'offrir aux petits et aux moyens revenus des logements à des conditions favorables, le tout dans un esprit coopératif et de solidarité entre leurs membres. Les coopératives d'habitation répondent à un besoin prépondérant de la population en matière de logement, de sorte qu'il conviendrait de considérer l'intégralité des logements détenus par ces dernières comme des logements d'utilité publique (LUP).

Aujourd'hui, la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) reconnaît l'utilité publique des logements détenus par des coopératives d'habitation, en permettant à la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif de conclure par exemple des contrats de droit de superficie à prix réduit, au sens des articles 779 et suivants du code civil, avec des coopératives d'habitation aux conditions de l'art. 13B LGL, ou en permettant au Conseil d'Etat de se porter notamment caution simple de prêts hypothécaires (art. 17, al. 1, let. b LGL) ou de crédits de construction consentis sur des immeubles de coopératives (art. 19, al. 1 LGL).

Le canton dispose régulièrement de terrains à bâtir prêts à être valorisés qu'il attribue en priorité aux fondations immobilières de droit public et aux coopératives d'habitation. La principale condition est de réaliser du logement d'utilité publique. Les terrains affectés aux coopératives sont attribués après consultation du Groupement des coopératives d'habitation genevoises.

Le soutien apporté aux coopératives d'habitation ne se limite pas à l'attribution de terrains à bâtir. Le « plan d'action coopératives », mené par le canton, vise à augmenter l'offre de logements sans but lucratif en s'appuyant sur les coopératives d'habitation. Ce plan d'action prévoit le financement des projets menés par les coopératives d'habitation au moyen du fonds LUP à disposition (35 millions de francs par an). Concrètement, le financement des coopératives s'effectue ainsi :

- le canton et la FPLC achètent des terrains au moyen du fonds LUP à disposition (35 millions de francs par an). Ces derniers sont ensuite attribués aux coopératives pour l'élaboration de leurs projets ;
- le canton favorise le développement des coopératives en leur accordant notamment des prêts à terme ou en cautionnant leurs prêts hypothécaires jusqu'à 95% si elles réalisent des logements subventionnés ou 90% si elles réalisent des logements non subventionnés ;

Enfin, le locataire d'un logement subventionné dans un immeuble appartenant à une coopérative d'habitation peut bénéficier d'un loyer abaissé ou d'une subvention personnalisée, s'il répond à des critères de revenu et de

domiciliation sur le canton identiques à ceux des autres logements subventionnés.

Sur les 10 000 logements détenus par les coopératives d'habitation, seuls 640 sont sous le régime LUP (art. 1, al. 2 LUP). A partir de 2007, seuls les logements soumis au respect d'un taux d'occupation et d'un taux d'effort sont sous le régime LUP (actuellement 640 appartements). Avec le modèle actuel de financement des coopératives, il n'est plus possible de considérer les logements détenus par des coopératives d'habitation comme n'étant pas des logements d'utilité publique. D'ailleurs, les loyers des coopératives sont imbattables, le prix moyen y est deux fois moins élevé que dans les logements à loyer libre. Mandaté par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), l'office cantonal de la statistique a comparé les loyers des coopératives (un échantillon de 850 logements) à ceux des loyers libres. L'écart constaté allait de 43 à 53%. Sur le marché libre, le loyer moyen du cinq-pièces s'élève à 1842 F, contre 1044 F pour les coopératives. Pour un quatre-pièces, c'est respectivement 1484 F et 795 F. Avec la présentation de ces chiffres, le conseiller d'Etat chargé du DALE a fait part de son intention de développer cette forme d'habitat bon marché<sup>2</sup>.

Le présent projet de loi propose que l'intégralité des logements détenus par les coopératives d'habitation répondant aux conditions de l'art. 13B LGL soient considérées comme des logements d'utilité publique (LUP). D'après l'art. 13B LGL, les coopératives d'habitation doivent répondre aux conditions suivantes :

- elles poursuivent des activités sans but lucratif ;
- elles réservent la location de leurs appartements à leurs coopérateurs ;
- elles procèdent au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales de leurs membres lorsqu'ils quittent leur appartement ;
- elles attribuent la location de leurs appartements au travers d'une commission dans laquelle ne peut siéger ni le locataire sortant ni l'habitant entrant, sur la base d'une liste d'attente.

Aujourd'hui, la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) prévoit que l'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 20% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements. Avec un pourcentage du nombre de LUP par rapport au parc locatif de 10%<sup>3</sup>, l'objectif fixé par la loi n'est pas encore atteint. La prise en

---

<sup>2</sup> Source : Tribune de Genève, « Habiter en coopérative coûte deux fois moins cher », 6 octobre 2017.

<sup>3</sup> Rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi LUP 2016.

considération de l'ensemble des logements détenus par des coopératives d'habitation permettrait de se rapprocher de cet objectif.

Pour toutes ces raisons, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver bon accueil à ce texte.

## LOGEMENT

### Habiter en coopérative coûte deux fois moins cher

Antonio Hodgers veut multiplier ce type d'habitat bon marché. De quoi réaliser 1000 logements

Question loyer, les coopératives sont imbattables. Le prix moyen y est deux fois moins élevé que dans les logements à loyer libre. « La différence est tout simplement énorme », commente Antonio Hodgers, qui a fourni jeudi matin ces chiffres inédits. C'est une des raisons qui poussent le conseiller d'Etat chargé du Logement à promouvoir ce type d'habitat.

Le magistrat a demandé à l'Office cantonal de la statistique de comparer les loyers des coopératives (un échantillon de 850 logements) à ceux des loyers libres. Résultat : « Les écarts y sont de 43 à 53% selon le nombre de pièces », résume le magistrat.

Sur le marché libre, le loyer moyen du cinq-pièces s'élève à 1842 francs, contre 1044 francs pour les coopératives. Pour un quatre-pièces, c'est respectivement 1484 francs et 795 francs.

Bien sûr, ce sont des moyennes. Et certaines coopératives prises dans l'échantillon ont sans doute été construites il y a des lustres. Mais cela vaut aussi pour les loyers libres, dont le niveau moyen étonne toujours celui qui cherche à se loger aujourd'hui. En ce qui concerne les constructions neuves, elles arrivent aussi à de bons résultats. A Vieuxseux, la coopérative SCHG vient de réaliser un immeuble où les cinq-pièces oscillent entre 1650 et 1833 francs !

### Loyers stables

« Dans une coopérative, les loyers restent stables, avance Antonio Hodgers. Alors que dans le loyer libre, ils sont augmentés lors du changement de locataire. »

Le magistrat mentionne une étude du professeur de l'EPFL Philippe Thalmann qui a calculé qu'en quarante ans, les loyers en Suisse ont augmenté de 235%, alors qu'ils n'auraient dû croître que de 35% s'ils avaient strictement évolué dans les caudèles fixées par le droit du bail. « C'est la preuve que le système, censé protéger les locataires, ne fonctionne pas », conclut Antonio Hodgers.

Cet avantage sur les loyers est une des raisons pour lesquelles le magistrat veut multiplier les coopératives, l'autre étant qu'elles contribueraient à un habitat plus varié. Ce type de logement représente 14% du parc en ville de Zurich, contre 4% à Genève.

## Répartir le magot

Le principal levier à disposition de l'Etat consiste à fournir des terrains, sous forme de droit de superficie. Près de 100 000 m<sup>2</sup> ont été réservés à cet effet, de quoi réaliser à terme 1000 logements. Les neuf dixièmes ont été attribués cette année. Dix-sept coopératives en ont profité, sur sept périmètres répartis dans quatre communes. Ces projets se situent en bonne partie sur les grandes opérations prévues par l'Etat, comme les Communaux d'Ambilly, à Thônex, et les Grands-Esserts, à Veyrier.

Des critères sont nécessaires pour répartir ce magot foncier très convoité. Car le marché de la coopérative est divers. On y trouve des grandes et des petites structures. Certaines d'entre elles misent sur la participation des habitants, d'autres sont simplement des entités créées par des régies.

Le magistrat veut privilégier les primo-coopératives, à savoir des petits groupes d'habitants qui veulent réaliser leur propre immeuble. Ils ont droit à 35% du total. Une répartition équitable sera faite entre les coopératives participatives et les structures plus classiques.

## Patience, patience

Le coopérateur doit être patient. Si les terrains ont été attribués, il faut encore réaliser les immeubles. Or les projets durent entre cinq et dix ans si le terrain n'est pas disponible. Même bon marché, le logement reste donc un chemin de croix. L'Etat dit toutefois vouloir accélérer ces processus, notamment en collaborant mieux avec les communes. Il a aussi mis en place une structure de conseil et d'accompagnement pour les promoteurs néophytes.

Christian Bernet

## COMMENT DEVENIR COOPERATEUR

Devenir coopérateur n'est pas une sinécure. Il n'y a pas de guichet unique où s'inscrire. Le mieux est de se rendre sur le site Internet du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). On y trouve la liste d'une soixante de coopératives. Certaines d'entre elles ont des projets en cours. D'autres disposent déjà d'un grand parc. C'est le cas, par exemple, de la SCHG à Vieussieux, qui comptabilise 2000 logements. Mais la liste d'attente est si longue que les inscriptions sont fermées depuis deux ans. La Codha, autre grande structure, a aussi une longue liste d'attente. Pour ceux qui veulent se lancer dans un projet, la FPLC ou le GCHG fournissent des renseignements. **C.B.**

Source : Tribune de Genève, 6 octobre 2017