



Date de dépôt : 13 février 2024

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier l'initiative populaire cantonale 180 « Pour + de logements en coopérative »

Rapport de majorité de Murat-Julian Alder (page 5)

Rapport de première minorité de Diego Esteban (page 41)

Rapport de seconde minorité de Philippe de Rougemont (page 44)

- | | |
|--|---|
| 1. Arrêté du Conseil d'Etat constatant l'aboutissement de l'initiative, publié dans la Feuille d'avis officielle le | 17 septembre 2021 |
| 2. Arrêté du Conseil d'Etat au sujet de la validité de l'initiative, au plus tard le | 17 janvier 2022 |
| 3. Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative, au plus tard le | 17 janvier 2022 |
| 4. Décision du Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative et sur l'opposition éventuelle d'un contreprojet, au plus tard le | 17 septembre 2022 ¹
20 mai 2023 ²
1^{er} mars 2024 |
| 5. En cas d'opposition d'un contreprojet, adoption par le Grand Conseil du contreprojet, au plus tard le | 17 septembre 2023 ¹
19 mai 2024 ²
1^{er} mars 2025 |

¹ Nouveaux délais en raison du recours à la Cour de justice (cf. ACST/13/2022)

² Nouveaux délais en raison du recours au Tribunal fédéral (cf. 1C_608/2022).



Initiative populaire cantonale

« Pour + de logements en coopérative »

Les citoyennes et citoyens soussigné-e-s, électrices et électeurs dans le canton de Genève, conformément aux articles 57 à 64 de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012, et aux articles 86 à 94 de la loi sur l'exercice des droits politiques, du 15 octobre 1982, appuient la présente initiative législative intitulée : « Pour + de logements en coopérative » portant sur la modification de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05), du 4 décembre 1977, ayant la teneur suivante :

Art. 1, al. 2, lettre d (nouvelle, les lettres d et e devenant les lettres e et f)

² A cet effet, l'Etat :

- d) s'assure qu'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements soit détenu par des coopératives d'habitation sans but lucratif. Il utilise à cette fin les outils d'acquisition de terrains et de bien-fonds immobiliers du chapitre II de la présente loi ;

Chapitre IIB Coopératives d'habitation sans but lucratif (nouveau)

Art. 14H Plan de développement de l'habitat coopératif (nouveau)

¹ L'Etat et les communes utilisent les outils d'acquisition de terrains et de bien-fonds immobiliers du chapitre II de la présente loi pour atteindre le socle de 10% fixé à l'article 1, alinéa 2, lettre d, d'ici à 2030, en particulier par la construction de logements par des coopératives d'habitation sans but lucratif.

² Le Conseil d'Etat fait un rapport annuel au Grand Conseil sur les moyens mis en œuvre et les indicateurs permettant d'atteindre le socle fixé à l'article 1, alinéa 2, lettre d.

³ Si ce socle de 10% n'est pas atteint en 2030, un nouveau plan de développement de l'habitat coopératif doit être lancé par le Conseil d'Etat.

⁴ Une fois ce socle atteint, l'Etat et les communes mettent en œuvre les moyens nécessaires pour qu'il soit maintenu.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Les coopératives d'habitation : des logements moins chers, des constructions écologiques, un habitat de qualité.

Le logement : un besoin, un droit, un lieu de vie !

La pénurie de logements sévit depuis de nombreuses années à Genève. Conséquences : les loyers augmentent, les jeunes et les familles peinent à trouver un appartement et la qualité de ceux-ci n'est souvent pas au rendez-vous.

Les coopératives d'habitation s'engagent depuis des années pour construire des logements et des quartiers non seulement abordables mais aussi agréables.

Toutefois, les coopératives ne représentent que 5% des logements à Genève quand la ville de Zurich en compte plus de 20%.

Une coopérative c'est quoi ?

Une coopérative d'habitation c'est un groupe de personnes qui mettent en commun leur ressources pour construire des logements. Les coopératives sont sans but lucratif. Ainsi les logements qu'elles construisent ne sont pas soumis à la spéculation immobilière et donc à la hausse des loyers. En effet, les loyers servent uniquement à couvrir les coûts de construction, de gestion et d'entretien sans que personne ne fasse de bénéfice.

Que demande l'initiative ?

L'initiative « *Pour + de logements en coopérative* » vise à développer l'habitat coopératif et demande que d'ici 2030, 10% du parc de logements à Genève soient détenus par des coopératives. Ainsi, dans les années à venir quelques 10 000 appartements en coopérative seraient créés.

Les avantages de l'habitat coopératif

1. Des logements moins chers : Les coopératives d'habitation construisent et exploitent des logements jusqu'à 40% moins chers en fonction du type de logement, du nombre de pièces et de l'année de construction.

2. **Des constructions écologiques :** Les coopératives d'habitations construisent des bâtiments à très haute performance énergétique, choisissent des matériaux écologiques et proposent des solutions innovantes en matière de gestion des déchets ou de mobilité.
3. **Des immeubles où il fait bon vivre :** Les coopératives prévoient, dans leurs immeubles, des espaces communs (salles et terrasses communes, chambres d'amis, larges paliers, coursives, jardins partagés) pour que les voisins puissent se rencontrer et tisser des liens sociaux.
4. **Des quartiers vivants et durables :** Les coopératives réalisent des espaces extérieurs végétalisés privilégient, en rez-de-chaussée, l'implantation d'activités à plus-value sociale et environnementale qui amènent de l'animation dans le quartier et veillent à réduire la motorisation en encourageant la mobilité douce et le partage de véhicules.

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de Murat-Julian Alder

La commission du logement (ci-après : « la commission ») a consacré six séances au traitement de l'initiative populaire cantonale n° IN 180 « *Pour + de logements en coopérative* » (ci-après : « l'initiative » ou « l'IN 180 »), les lundis 2 et 30 octobre, 6 et 13 novembre, 4 décembre 2023 et 22 janvier 2024, sous la présidence de M^{me} la députée Diane Barbier-Mueller (PLR).

Les procès-verbaux ont été rédigés par M. Clément Magnenat et M^{me} Alexia Ormen.

M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique de la commission, M^{me} Marie-Christine Dulong, directrice générale de l'OCLPF, M^{me} Raphaëlle Vavassori, directrice à l'OCLPF, et M. Francesco Perrella, attaché à la direction à l'OCLPF, ont assisté aux travaux.

Au nom de la commission, le rapporteur de majorité remercie l'ensemble de ces personnes de leur précieuse contribution aux travaux.

1. Audition du comité d'initiative (02.10.2023)

La commission reçoit M^{me} Annick Hmidan Kocherhans et M. Christophe Brunet, membres du comité du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) à l'origine de l'initiative.

Par souci de concision et afin d'éviter d'inutiles redites, le rapporteur de la commission se bornera à se référer à l'initiative populaire et à son exposé des motifs (cf. p. 3), au rapport du Conseil d'Etat du 12 janvier 2022³, ainsi qu'à la présentation du comité d'initiative jointe au présent rapport (annexe 1).

A l'issue de cette première audition, sur proposition d'un député (UDC), la commission décide d'auditionner le Conseil d'Etat et l'association des promoteurs-constructeurs genevois (APCG), sans opposition.

Un député (PLR) propose l'audition de l'Association suisse des institutions de prévoyance (ASIP).

³ Disponible sous le lien suivant :
<https://ge.ch/grandconseil/data/texte/IN00180A.pdf>

Mise aux voix par la présidente, l'audition de l'ASIP est acceptée par :

Oui : 14 (2 S, 1 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : 1 (1 Ve)

Abstentions : –

Sur proposition d'un député (S), la commission décide d'auditionner l'ACG, sans opposition.

2. Audition du DT (30.10.2023)

La commission reçoit M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du département du territoire (DT).

Par souci de concision et afin d'éviter d'inutiles redites, le rapporteur de la commission se bornera à se référer au rapport du Conseil d'Etat du 12 janvier 2022⁴, ainsi qu'à la note de l'OCLPF à la commission du 9 novembre 2023 (annexe 2).

3. Audition de l'APCG (06.11.2023)

La commission reçoit M. Romain Lavizzari, président, M^{me} Valentine Pillet, vice-présidente, et M. Philippe Angelozzi, conseil.

Par souci de concision et afin d'éviter d'inutiles redites, le rapporteur de la commission se bornera à se référer à la lettre de l'APCG à la commission du 4 décembre 2023 (annexe 3).

4. Audition de l'ACG (06.11.2023)

La commission reçoit M^{me} Karine Bruchez, présidente de l'ACG et maire d'Hermance, ainsi que M. Philippe Aegerter, directeur juridique.

L'ACG partage le souhait des auteurs de cette initiative de développer le nombre de logements en coopérative à Genève. En effet, les coopératives d'habitation sans but lucratif offrent généralement des loyers en dessous du prix du marché, à tout le moins sur la durée. En revanche, elle s'est interrogée sur l'opportunité des moyens proposés, de même que sur les problèmes de mise en œuvre que ce texte soulève.

Le premier élément concerne l'atteinte d'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements détenu par des coopératives d'habitation. L'ACG juge

⁴ Disponible sous le lien suivant :
<https://ge.ch/grandconseil/data/texte/IN00180A.pdf>

cet objectif irréaliste, car il répondrait à réaliser 12 000 logements détenus par les coopératives en moins de 6 mois. Sachant que le canton de Genève en réalise environ 2000 par année en moyenne, tous types d'habitat confondus, cet objectif contraignant apparaît beaucoup trop ambitieux. Le référentiel utilisé est également critiquable, car il se réfère à l'ensemble du parc de logements alors même que seuls des logements locatifs peuvent être détenus par des coopératives.

Le deuxième élément concerne la prise en compte d'une nouvelle contrainte, soit la propriété. Contrairement aux dispositions prévues par la loi générale sur les zones de développement (LGZD) qui fixent des quotas par catégorie de logements, l'IN 180 introduit une nouvelle donnée liée aux propriétaires de logements locatifs. L'ACG s'est interrogée sur la manière de mettre en œuvre cette nouvelle contrainte pour le canton. Sauf à prévoir d'autres règles contraignantes, elle voit mal comment le canton pourrait renoncer à des projets de développement ou refuser de délivrer des autorisations de construire en application de l'IN 180. En tout état de cause, cette nouvelle contrainte pourrait limiter la marge de manœuvre des communes, elles-mêmes propriétaires de logements locatifs.

Le troisième élément concerne une incidence incertaine sur le PL 11400 modifiant LGL⁵. Les communes sont très intéressées par ce PL. Or, l'IN 180 prévoyant de recourir aux outils de la LGL pour atteindre ses objectifs, dont fait partie le fonds LUP, l'ACG s'interroge sur les impacts éventuels sur le PL 11400. Sans parvenir à une réponse claire, l'ACG s'inquiète de l'éventualité d'une réduction de la part non dépensée du fonds LUP qui pourrait éventuellement servir à soutenir la réalisation d'équipements publics communaux dans les nouveaux quartiers.

Pour toutes ces raisons, et bien que l'ACG partage l'objectif des auteurs de cette initiative de favoriser les logements détenus par des coopératives d'habitation, elle n'est pas en accord avec les moyens proposés pour les atteindre. L'ACG propose donc le rejet de l'IN 180 tout en soutenant l'idée qu'un contreprojet pourrait lui être opposé.

5. Audition de l'ASIP (13.11.2023)

La commission reçoit M. Lukas Müller-Brunner, directeur de l'ASIP, et M. Christophe Decor, directeur général de la CPEG et membre du comité de l'ASIP.

⁵ Disponible sous le lien suivant :
<https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11400.pdf>

Par souci de concision et afin d'éviter d'inutiles redites, le rapporteur de la commission se bornera à se référer à la présentation de l'ASIP jointe au présent rapport (annexe 4).

Il est précisé que l'ASIP n'a pas pris position sur l'IN 180.

A l'issue de cette audition, un député (LC) propose l'audition de la Chambre genevoise immobilière (CGI).

Mise aux voix par la présidente, cette proposition est acceptée par :

Oui : 9 (1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 3 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : 5 (3 S, 2 Ve)

Une députée (S) propose l'audition de l'ASLOCA.

Mise aux voix par la présidente, cette proposition est acceptée par :

Oui : 9 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 1 MCG, 2 PLR)

Non : –

Abstentions : 5 (1 MCG, 1 LC, 1 PLR, 2 UDC)

6. Audition de la CGI (04.12.2023)

La commission reçoit M. Stéphane Penet, président, et M. Christophe Aumeunier, secrétaire général.

M. Penet explique que si l'IN 180 pourrait, au premier abord, ne pas sembler toucher la CGI, car les coopératives ne peuvent pas avoir un statut de membre au sein de cette association, en analysant l'initiative de plus près, celle-ci affecte au plus haut point la propriété privée.

L'IN 180 prévoit d'atteindre un socle de 10% de coopératives dans le parc immobilier genevois d'ici 2030. Sur la base des chiffres transmis et qui doivent être mis à jour, cela représente un total d'environ 23 450 logements. Pour atteindre cet objectif d'ici 7 ans, il faudrait construire entre 11 000 à 12 000 logements en coopérative.

La CGI n'est pas opposée à la coopérative en tant que telle comme forme d'habitation. Si ce projet de vie ne correspond pas aux intérêts et aux idéaux défendus par la CGI, elle comprend tout à fait que la coopérative puisse satisfaire une partie de la population.

En revanche, les mécanismes prévus pour atteindre ce socle de 10% de coopératives ne conviennent pas aux représentants de la CGI. Ces derniers ne

sont pas non plus certains que la coopérative réponde en tant que seul élément d'habitation aux besoins de la population pour un socle de 10%, car il s'agit d'un chiffre qui reste important. En effet, la propriété individuelle, notamment la PPE, doit avoir sa place, car elle répond à un réel souhait de la population genevoise.

La PPE remplit les plus grands espoirs de transmission patrimoniale. Cette initiative propose des mécanismes compliqués, car en la lisant attentivement, pour mettre en place cet objectif de 10%, il va falloir passer pour la construction de coopératives, s'il n'y a pas de terrain à disposition, par les mécanismes de la LGL, à savoir l'achat de gré à gré, le droit de préemption et le droit d'expropriation.

Le gré à gré ne pose pas vraiment de problème, il présente d'ailleurs l'avantage de ne pas être coercitif, car les deux parties se mettent d'accord, afin que la coopérative puisse acquérir un terrain pour construire son bâtiment.

Les deux mécanismes qui posent davantage de problèmes sont le droit de préemption et le droit d'expropriation qui s'ensuit. Le droit de préemption a un impact total sur la propriété privée et bloque des ventes de propriétaires privés à des privés qui pourraient construire, selon des délais rapides. Le droit de préemption ne tient pas compte des prix réels des parcelles et des possibilités de construction que ces parcelles possèdent.

Le mécanisme « cousin » du droit de préemption est le droit d'expropriation, qui est un mécanisme combattu par la CGI. En effet, il s'agit d'un processus long et coûteux pour l'Etat, dont la vente devra se faire à un prix réel et non pas tel que le droit de préemption voudrait le mettre en place.

L'IN 180 s'inscrit dans le cadre de la LGL, qui se situe dans des zones de développement ou dans des zones faisant l'objet de modifications de limites de zone, ce qui pourrait poser un vrai problème d'application dans le temps.

La CGI estime également que cette initiative pose un problème de hiérarchie vis-à-vis des normes actuelles. Selon l'art. 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), un tiers est soumis à la LGL (en particulier des LUP), un tiers soumis à la zone de développement locatif (ZDloc) et un tiers en loyer libre. En ce sens, la CGI a l'impression que l'initiative ne s'inscrit ni dans le cadre de la coopérative en loyer libre ni dans une zone de développement locatif. Ainsi, il va falloir arbitrer entre faire des LUP ou des coopératives. Ces arbitrages et ces mécanismes d'acquisition de terrain auront une conséquence, à savoir le ralentissement de la construction de logements, alors que ce n'est probablement pas la volonté des initiants.

La réalisation de coopératives ne constitue pas un problème pour les représentants de la CGI, mais ce sont les mécanismes mis en place dans le cadre de l'initiative pour construire des coopératives qu'ils remettent en cause.

Ces mécanismes ne sont pas faciles à mettre en place et se heurtent à d'autres lois actuelles en posant aussi un problème de temps et de fonds, car l'acquisition de ces surfaces est très onéreuse et les privés, aujourd'hui, sont plus à même de faire ce qui doit être fait conformément à la volonté du peuple.

M. Aumeunier ajoute que, lorsque l'initiative prévoit que 10% du parc de logements soit détenu par des coopératives, il ne sait pas ce que cela représente précisément. Il ignore si la députation dispose de cette information, car le chiffre de 11 000 logements supplémentaires pour atteindre ce socle de 10% date déjà de 5 ans. Lorsque le canton produit autant de logements depuis les cinq dernières années dans le cadre de grands projets, il estime très compliqué de faire uniquement des coopératives pour des milliers de logements.

Dans un premier temps, il faudrait déjà savoir combien cela représente et faire l'inventaire des terrains détenus par la FPLC ou la CCHG, afin de savoir quelles sont les possibilités de construire des coopératives. Des séances régulières sont organisées entre les autorités qui développent l'aménagement du territoire et les entités qui développent les coopératives, afin que celles-ci soient informées en primeur et avant toute entité publique de tous les développements immobiliers du canton de Genève, respectivement de tous les plans d'affectation qui ouvrent un intérêt pour le développement et la promotion.

M. Aumeunier rappelle l'arrêt du Tribunal fédéral daté du 17 août 2023 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_608/2022) selon lequel s'il y a une utilisation du droit de préemption, ce ne sera que pour réaliser des LUP au sens de la LGL, ce qui signifie, très concrètement, un contrôle du taux d'effort et un contrôle du taux d'occupation. Il s'agit d'une donnée importante pour prendre en considération l'aspiration des Genevois quant aux logements, à savoir si un aussi grand nombre de Genevois souhaitent se soumettre à un contrôle du taux d'effort et à un contrôle du taux d'occupation.

Du côté des citoyens, il est possible de s'émouvoir de cette initiative avec des ambitions aussi fortes, quasiment en vidant le nombre de logements à construire chaque année, qui pourtant prétérite la réalisation de LUP au sens de la loi LUP, et non plus de la LGL. En effet, le Tribunal fédéral semble dire, à juste titre, qu'il existe une différence entre la loi LUP et la LGL. Néanmoins, les représentants de la CGI pensent que cette initiative n'est applicable que pour des LUP au sens de la loi LUP. Ce faisant, le nombre de LUP au sens de

la loi LUP est pr terit e par les vell tit s d'une réalisation de coopératives en aussi grand nombre.

Du côté des constructeurs, cette initiative pr terite les institutionnels qui, par essence, font de l'investissement pour en tirer du rendement et pour verser des rentes. Ainsi, ces institutionnels, qu'il s'agisse des caisses de pension ou d'autres, seront aussi pr terit s. Si la CPEG a été dotée de terrains au sein des quartiers du PAV, il faut aussi imaginer que cette initiative va poser des problèmes à d'autres institutionnels.

M. Aumeunier dit n'avoir jamais vu, dans un dossier, l'Etat utiliser le droit de préemption et, en même temps, conclure un accord avec le propriétaire. En effet, il n'y a pas d'accord lorsque l'Etat utilise le droit de préemption, car on se trouve en zone de développement – le cadre visé par cette initiative – et, en zone de développement, l'Etat va tenter de préempter au prix qui est celui du contrôle des futurs logements à construire.

En d'autres termes, dans le plan financier, il existe un prix de terrain, mais qui ne contrôle que les logements à construire à l'avenir. A G n ve, il n'y a pas un contrôle du prix du terrain à proprement parler, mais un contrôle du prix de la promotion et du développement. Ainsi, lorsque l'Etat souhaite préempter et que le propriétaire n'est pas d'accord – c'est d'ailleurs toujours le cas, car l'Etat veut préempter selon le prix du plan financier – la jurisprudence du Tribunal fédéral prévoit que cela ne peut pas fonctionner de cette manière et que l'Etat doit prendre en considération le prix des dernières transactions du quartier. Le prix des dernières transactions du quartier est très souvent un prix qui se rapproche du prix du marché, éventuellement un peu plus faible.

Pour la CGI, l'expropriation est un acte agressif qui va frustrer les propriétaires et tendre davantage la situation. Lorsqu'un propriétaire privé vend en zone de développement, c'est souvent en raison d'un projet avec un développeur qui est dans le périmètre. La seule chose qui ralentit un privé dans la construction c'est l'Etat, car toutes les phases d'aménagement du territoire et les phases d'autorisations de construire sont les plus lentes de Suisse. Si l'Etat s'immisce, pour autant que ce soit son rôle, dans ces relations, cela créera, de fait, un ralentissement de la production de logements. Il ne s'agit peut-être pas de la volonté des initiants, mais c'est factuel.

Par rapport à la rareté des terrains à G n ve et après avoir voté l'art. 4A LGZD censé satisfaire l'ensemble de la population avec des vell tit s aussi fortes qu'aujourd'hui, se pose la question légitime de savoir où placer ces coopératives à construire (p. ex. sur la zone agricole à déplacer). Il s'agit d'une question lancinante et importante dans cette idée d'une forme d'accapartion des terrains par une collectivité publique, voire une forme de nationalisation

des terrains. Or, il ne s'agit pas du rôle des collectivités publiques de l'Etat et des communes de jouer un rôle aussi prégnant et aussi important que prévu par l'IN 180. Il s'agit de la production annuelle du canton qui est visée ici.

M. Aumeunier s'interroge également sur le financement. Le Conseil d'Etat déclare être favorable à cette initiative, mais son choix sera soit d'acquérir de gré à gré, soit d'utiliser son droit de préemption qui finira en expropriation au prix du marché. Cet élément lui paraît dans la ligne sur la politique du logement, car cette ligne politique semble un peu floue aujourd'hui au regard du fait que l'art. 4A LGZD n'est pas si ancien, même si la CGI n'en défend pas tous les aspects.

Enfin, le logement communautaire, dont fait partie de la coopérative, n'est pas dans les gènes des Genevois à la différence de Zurich, qui a développé des coopératives depuis le XVIII^e siècle, notamment le long de la Limmat, dans un esprit paternaliste, puisque ces coopératives visaient à loger les ouvriers proches des industries. Ainsi, il y a une philosophie et une connaissance de la coopérative ancrée à Zurich. Ces coopératives y sont saines et solides, avec des coopératives qui s'autofinancent et qui apportent 20% de fonds propres, alors qu'à Genève, il est prévu que les coopératives ne prévoient que 5% de fonds propres. Les coopératives zurichoises aidées par la Ville de Zurich sont aussi très rares.

Pour conclure, M. Aumeunier déplore une initiative totalement disproportionnée et invite à la mettre en perspective avec la demande en PPE qui est gigantesque à Genève, puisque, pour chaque PPE à vendre en zone de développement, il y a plus d'une centaine de demandeurs qui ont les moyens financiers d'acheter.

En résumé, la CGI souhaite que l'IN 180 soit rejetée et que le Grand Conseil mette à profit l'année 2024 pour la rédaction d'un contreprojet.

7. Discussion et votes (22.01.2024)

La présidente indique que la commission est arrivée au terme de ses travaux sur l'IN 180. L'ASLOCA, dont l'audition avait été votée par la commission, a renoncé à s'exprimer en séance comme par écrit sur cette initiative.

Le **groupe MCG** est opposé à l'IN 180. Même si l'idée de fond est louable, cette initiative va trop loin et fixe un délai (2030) qui est trop court. De plus, les auditions ont mis en évidence des problèmes en lien avec le droit de préemption.

Le **groupe UDC** est également opposé à l'initiative. Il n'y a pas plus mauvais, en termes législatifs, que les initiatives qui imposent des délais, des

quotas, voire des montants pour certaines, raison pour laquelle il invite à refuser cette initiative et à y opposer un contreprojet qui soit un peu plus souple, sans délai, sans montant articulé et sans condition impérative.

Le **groupe LC** partage ces deux avis. Il estime que cette initiative fixe des objectifs qui sont totalement irréalistes, ce qui semble avoir été reconnu presque unanimement. L'IN 180 ne tient pas compte d'une situation simple et malheureuse à Genève, soit la rareté des terrains. Il est évident que la mise en œuvre d'une telle initiative est impossible. L'Etat devrait utiliser de manière massive le droit de préemption, ce qui impliquerait une étatisation des sols contraire à la constitution, laquelle garantit notamment le droit à la propriété et l'accession à la propriété. De plus, l'acquisition directe de biens immobiliers n'est pas le rôle de l'Etat. Cette acquisition pose notamment problème par rapport à l'augmentation des prix qui sont déjà parmi les plus élevés du pays, si ce n'est les plus élevés. Il existe déjà un système complexe à Genève avec une répartition en trois tiers (LUP, ZDloc, PPE) en zone de développement. Ajouter une couche au mille-feuille risque de complexifier davantage la situation, d'autant plus avec l'exigence de 20% de LUP, ce qui est impossible à tenir. En revanche, le groupe LC est favorable à l'idée d'un contreprojet, car le système des coopératives mérite d'être défendu ; il s'agit aussi d'une forme intéressante d'accession à la propriété.

Le **groupe S** soutiendra l'IN 180 et s'opposera au principe d'un contreprojet sans connaître la forme qu'il pourrait prendre. Il ne s'agit que de la prolongation des mesures dilatoires des milieux immobiliers ayant multiplié les recours pour repousser une éventuelle entrée en vigueur de l'initiative. Le développement d'habitats en coopérative et du nombre de logements en coopérative ne constitue pas une lubie de certains milieux mais témoigne bien d'un souhait de la population, ce qui ressort de différents sondages (Genève 2050, Forum Citoyen). Selon l'OCSTAT, les logements en coopérative peuvent être jusqu'à 40% moins chers qu'un logement construit la même année par un propriétaire privé. De plus, les coopératives permettent de limiter au maximum l'impact environnemental des nouveaux projets de construction de logements. En effet, les coopératives font office de pionnières en la matière en proposant des solutions créatives pour limiter l'impact du logement et de sa construction sur l'environnement.

Le **groupe Ve** est également en faveur de cette initiative et est opposé à l'idée d'un contreprojet. Il y a un engouement dans la population pour les coopératives d'habitation, notamment car ce sont des logements participatifs qui peuvent créer une vraie relation entre voisins et qui se passent parfois de conciergerie grâce à l'organisation interne. Il arrive aussi que ces coopératives proposent des chambres d'amis pour les familles divorcées. Le nombre de

mètres carrés occupés par habitant ne cesse d'augmenter avec une moyenne de 46 m² par habitant. Par rapport au contexte climatique, les coopératives ne créent pas ce fameux dilemme tragique entre d'un côté les locataires qui paient les charges de chauffage et de l'autre des propriétaires qui paient les rénovations sans avoir intérêt à le faire s'ils ne peuvent pas répercuter ces coûts sur les loyers. Ce dilemme bloque Genève, qui compte parmi les pires élèves en Suisse concernant le taux de rénovation des bâtiments. Dans le cadre des coopératives, énormément de rénovations se font, alors qu'on n'y parvient pas dans le domaine privé. Il faut rattraper le retard de Genève par rapport à Zurich qui compte un nombre beaucoup plus important de coopératives. Depuis le XX^e siècle, le canton de Zurich a vu les coopératives comme un acteur utile pour la collectivité. Pour ces raisons, Genève a besoin de cette initiative, dont les défauts soulevés ont déjà obtenu une réponse au niveau des tribunaux.

Le **groupe PLR** ne voit pas le contreprojet comme une manœuvre dilatoire mais comme un outil démocratique prévu par la constitution. Le contreprojet est aussi une possibilité de rechercher un compromis. Cette initiative soulève une question légitime mais en y apportant une réponse excessive à laquelle un contreprojet permettra de remédier. Elle prévoit un socle de 10% de l'ensemble du parc de logement, ce qui est arbitraire. De plus, elle exclut les coopératives d'habitation avec but lucratif. L'horizon temporel fixé à 2023 n'est pas réaliste. Enfin, d'une manière générale, ce n'est pas en bridant encore plus la législation cantonale en la matière que cela permettra de favoriser l'accès au logement pour chacun en fonction de ses besoins. Le groupe PLR s'opposera donc à l'initiative et est prêt à voter en faveur du principe d'un contreprojet.

Le **groupe LJS** est en faveur des coopératives pour lutter contre la pénurie de logements, mais s'inquiète de la mise en danger que cette initiative peut susciter pour certains secteurs privés. Donner davantage de pouvoir à l'Etat pour acheter des terrains privés crée des barrières et ne constitue pas une solution pour construire des logements. Le groupe LJS est en faveur de la réalisation de coopératives d'habitation mais dans le cadre d'un contreprojet ayant pour objectif d'ajuster les décalages que crée cette initiative.

Mise aux voix par la présidente, l'IN 180 est refusée par :

Oui :	5 (3 S, 2 Ve)
Non :	10 (1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)
Abstentions :	–

Mis aux voix par la présidente, le principe d'un contreprojet est accepté par :

Oui :	10 (1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)
Non :	5 (3 S, 2 Ve)
Abstentions :	–

Au vu de ce qui précède, le rapporteur de majorité invite respectueusement le Grand Conseil à refuser l'IN 180 et à se prononcer en faveur du principe d'un contreprojet.

Annexes

- 1. Présentation du comité d'initiative (07.10.2023)*
- 2. Note de l'OCLPF à la commission (09.11.2023)*
- 3. Lettre de l'APCG à la commission (04.12.2023)*
- 4. Présentation de l'ASIP (13.11.2023)*

Présentation de l'initiative 180 « Pour + de logements en coopératives »



Groupement des coopératives d'habitation genevoises
Présentation devant la commission du logement du Grand Conseil le 2 octobre 2023



Présentation du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG)

- Association faitière des coopératives d'habitation à Genève (www.gchq.ch)
- Fondé en 2001 par 18 coopératives
- Regroupe aujourd'hui 90 coopératives membres qui détiennent 6100 logements (+ 900 logements en construction + 1650 logements en projet à réaliser sur les 8 prochaines années)
- Missions du GCHG:
 - - Servir d'interface entre les collectivités publiques et les coopératives
 - - Faire connaître, promouvoir et développer l'habitat coopératif à Genève
 - - Faciliter les synergies, partages d'expériences et projets communs entre coopératives
- Grande variété de coopératives (taille différentes, origines différentes, « philosophies différentes »)
- Les coopératives membres du GCHG se regroupent autour des buts éthique de [sa charte](#) dont le principe d'absence de lucrativité

Coopératives d'habitation: définition

- Sociétés privées régies par les articles 828 et suivant du code des obligations
- Capital social de la société coopérative est composé des parts sociales souscrites par les membres coopérateurs
- À mi-chemin entre la propriété et la location
 - Le coopérateur est collectivement propriétaire de la structure (la société coopérative et son ou ses immeubles)
 - Mais il est locataire d'un bien particulier (son logement)
- Permet aux membres-coopérateurs de mettre en commun leurs ressources (financières, savoir-faire etc.) afin de construire les logements dont ils et elles ont besoin et qu'ils ou elles n'auraient pas les moyens de réaliser individuellement
- Les décisions sont prises de manière démocratique en Assemblée générale ou chaque membre-coopérateur dispose d'une voix, quel que soit le nombre de parts sociales qu'il ou elle détient

Coopératives d'habitation: définition (suite)

- Les coopératives (dont il est question dans l'initiative 180) s'interdisent, de par leurs statuts, tout but lucratif. Elles ne versent pas d'intérêts sur les parts sociales et lorsque le membre-coopérateur quitte la coopérative (ou que la coopérative est dissoute), les parts sociales sont remboursées à leur valeur nominale.
- Les coopératives sont donc des Maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) au sens de l'art. 4 de la loi fédérale sur le logement (LOG)
- Attention à ne pas confondre MOUP et LUP:
 - MOUP = Maître d'ouvrage sans but lucratif
 - LUP = Catégorie de logements dits « l'utilité publique » au sens de la LUP genevoise
 - Des MOUP peuvent construire des logements à loyers libres (donc non LUP), des LUP peuvent être construits par des maîtres d'ouvrage qui ne sont pas des MOUP (qui poursuivent un but lucratif).

Le parc actuel du logement coopératif

- Le nombre de logement détenus par les coopératives s'élève à un peu plus de 12'000 logements soit environs 5% des logement dans le canton.
- La création d'environ 2750 nouveaux logements coopératifs est d'ores et déjà planifiée dans le canton
- En guise de comparaison le pourcentage de logements coopératifs est de:
 - 4,4% dans le canton de Vaud
 - 16% dans le canton de Zurich
 - 13% à Bale ville
 - 16% en ville de Bienne
 - 23.5% en ville de Zurich
- La FPLC a fait [une carte](#) des logements coopératifs dans le canton de Genève



Initiative 180 Pour + de logements en coopérative

Historique



Pourquoi avoir lancé cette initiative?

- **Il existe un véritable engouement pour le modèle d'habitat proposé par les coopératives**
 - Plusieurs nouvelles coopératives se créent et adhèrent au GCHG chaque année
 - Les coopératives membre du GCHG cumulent entre elles des milliers de membres qui ne sont pas logés dans leurs coopératives faute d'avoir suffisamment de logements
 - Le GCHG reçoit des sollicitations quotidiennes de personnes qui souhaitent s'inscrire dans une coopérative
- **Le modèle coopératif ne demande qu'à se développer.** Les coopératives disposent de l'expérience, des compétences et des structures pour construire de nombreux logements dans le canton ces prochaines années. **Ce qui leur manque c'est des terrains à bâtir.**
- Pour développer l'habitat coopératif, il est donc **nécessaire d'intervenir juridiquement pour augmenter le nombre de terrains à dispositions des coopératives car:**
 - En raison du prix des terrains très élevé à Genève et de la longueur des processus de développement urbain, à de rares exceptions, les coopératives rencontrent des difficultés à acquérir des terrains.
 - Elles réalisent en règle générale les immeubles sur des terrains remis en droit de superficie par des collectivités publiques. Or les terrains disponibles et en mains publiques, à l'exception du PAV, se font de plus en plus rares.
- **Développer l'habitat coopératif permet de répondre à plusieurs enjeux d'intérêt public**

Les coopératives d'habitation: Des logements jusqu'à 40% moins chers

- L'absence de but lucratif des coopératives les places hors des logiques spéculatives. En résulte des loyers stables, voir en baisse avec le temps
- Selon une [étude de l'OCSTAT publiée en 2019](#), à Genève, les logements coopératifs sont jusqu'à 40% moins chers que les logements détenus par d'autres propriétaires immobiliers.
- Le développement des coopératives d'habitation est donc une réponse concrète et crédible à la hausse des loyers et la baisse du pouvoir d'achat des ménages que cela occasionne.
- Exemples:
 - Coopérative Fohmab
 - Avenue Soret: 4 pièces, 600-700 francs avant rénovation, 1000-1100 francs après rénovation
 - Avanchets: 5 pièces avec charges et parking, 1520 avant rénovation, 1700 francs après rénovation
 - Coopérative SCHG
 - Cité Franchise: 5 pièces en moyenne à 615 francs
 - Chemin des Sports: 5 pièces en moyenne à 1500 francs

Les coopératives d'habitation: Une gestion démocratique et participative

- Dans les coopératives d'habitation, les principales décisions sont prises par les membres lors d'Assemblées générales où chacun dispose d'une voix.
- Comme l'Assemblée générale élit la direction de la coopérative, si les coopérateurs ne sont pas satisfaits de la manière dont le Conseil d'administration gère la coopérative, ils peuvent élire d'autres membres ou intégrer eux même le Conseil d'administration.
- Dans certaines coopératives, les futurs habitant-e-s participent aux décisions en amont de la réalisation des immeubles et peuvent ainsi participer aux choix typologiques, de matériaux de construction, d'équipements, d'aménagements des espaces intérieurs et extérieurs de leur future habitation. Les choix architecturaux sont donc naturellement orientés vers la recherche d'une plus grande qualité de vie pour les futurs habitants
- Les espaces communs sont généralement auto-gérés par les habitant-e-s de l'immeuble

Les coopératives d'habitation: Des constructions écologiques

Depuis des années, les coopératives d'habitation veillent à limiter l'impact environnemental de leurs bâtiments en:

- Construisant des à très faible consommation énergétique basé notamment sur les principes de l'architecture bio-climatique
- Choissant des matériaux de construction décarbonés et locaux
- Élaborant des systèmes innovants de gestion des déchets (les eaux usées en particulier)
- Mettant en place des solutions permettant de diminuer le nombre de voitures individuelles
- Concevant des aménagements extérieurs favorables au développement de la biodiversité
- Végétalisant les espaces extérieurs, des pieds d'immeubles aux toitures en passant par les façades

Les coopératives d'habitation: Des constructions écologiques

Coopérative Polygones

Les Vergers – Meyrin - 2017

Premier immeuble du canton à obtenir à la fois les certifications Minergie A, P et ECO.

Immeuble est à la fois auto-suffisant en énergie, très bien isolé, très efficace dans sa consommation d'énergie et le choix des matériaux de construction respecte la santé des habitants et l'environnement.



Polygones – Les Vergers

Les coopératives d'habitation: Une architecture innovante qui répond à tous les besoins

Étudiants et jeunes adultes, familles monoparentales ou recomposées, enfants qui grandissent et souhaitent plus d'autonomie... les besoins des ménages évoluent et les coopératives d'habitation élaborent des solutions innovantes pour y répondre.

Cela permet un usage plus rationnel des m² bâtis en limitant les situations de sous occupation tout en permettant aux familles de rester dans leur logement.

En collaboration avec certaines coopératives, notamment dans le cadre du Forum Grosselein, l'association habitat 4 générations travaillent sur ces solutions architecturales évolutives et innovantes. La vidéo de la présentation faite par l'architecte Laura Mechatk lors des journées du logement se trouve [en lien](#).

Les coopératives d'habitation:

Une architecture innovante qui répond à tous les besoins

Coopérative Coprolo

Cressy - Confignon - 2006

Des cloisons mobiles, des armoires « déplaçables », des espaces de dégagement et de rangement importants ont été prévus pour faciliter une appropriation variable selon les besoins et les divers modes de vie des habitants.



Coprolo – Cressy

Les coopératives d'habitation:

Une architecture innovante qui répond à tous les besoins

Coopérative La Ciguë

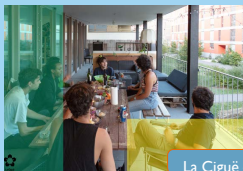
Les Vergers - Meyrin - 2018

Immeuble pour personnes en formation

Colocations de 10 à 15 pièces organisées en duplex

3,5 pièces pour des couples d'étudiants avec enfants

Les espaces communs (entrée, cuisine, salle à manger, séjour, alcôves, espace de co-working) et les zones privées (chambres, salles de bain) sont clairement cloisonnés, garantissant des zones d'intimité et de repli salutaire pour l'épanouissement de la vie communautaire



La Ciguë – Les Vergers



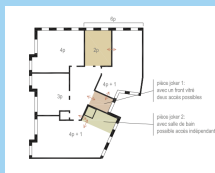
Les coopératives d'habitation: Une architecture innovante qui répond à tous les besoins

Coopératives Équilibre et Harmonie

Plan-les-Duates (Rolliet-Cherpines) – en projet

Le projet «Sola'Aire» prévoit des «pièces joker».

Situées entre deux appartements, ces pièces peuvent être reliées à l'un ou l'autre des appartements pour les agrandir ou les réduire en fonction des besoins évolutifs des ménages (nouvelle naissance, enfants qui quittent le domicile familial, parent âgé à charge de la famille etc.). Ces pièces peuvent également devenir partiellement ou totalement indépendantes des logements pour en faire une chambre d'amis ou un lieu d'activité professionnelle indépendante.



Équilibre et Harmonie –
Le Rolliet

Les coopératives d'habitation: Des immeubles conviviaux qui favorisent les échanges entre voisins

Les coopératives cherchent à concevoir des immeubles où il fait bon vivre et qui favorisent la création de liens sociaux et d'échanges entre voisins.

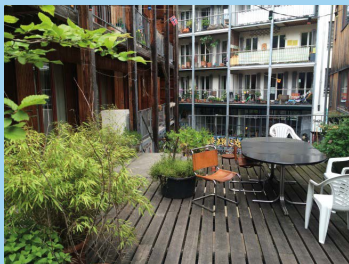
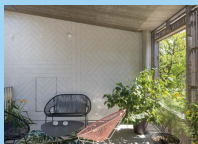
Cela se concrétise par la création de généreux espaces communs, intérieurs comme extérieurs tels que :

- Salles communes
- Toits Terrasses
- Larges paliers et coursives
- Salles de jeux, de sports, de lecture, de musique
- Ateliers de bricolage
- «Ressourceries» et garde-mangers communs
- Potagers et jardins
- Aires de jeux

Ce sont autant de lieux que les habitant-e-s peuvent s'approprier et qui enrichissent la vie dans ces immeubles.

Les coopératives d'habitation: Des immeubles conviviaux qui favorisent les échanges entre voisins

Usage des paliers et des balcons-coursives pour créer des espaces de socialisation



Les coopératives d'habitation: Des immeubles conviviaux qui favorisent les échanges entre voisins

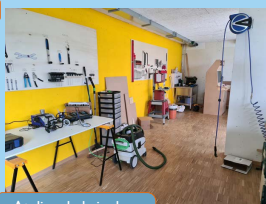
Coopérative Voisinages et Codha

Les Vergers - Meyrin - 2018

Des pièces communes pour mutualiser les besoins des habitants de l'immeuble et du quartier et créer des liens sociaux entre les habitants



Salle de jeux



Atelier de bricolage



Bibliothèque

Les coopératives d'habitation:

Des immeubles conviviaux qui favorisent les échanges entre voisins

Des espaces extérieurs conviviaux



Les coopératives d'habitation:

Des quartiers vivants et animés

Attachées à construire « Plus que du logement » (Mehr als Wohnen), les coopératives mettent tout en œuvre pour contribuer à la création de quartiers vivants et animés.

Ainsi, les coopératives d'habitation prennent soin de créer des arcades et espaces au rez-de-chaussée qui amènent de la vie dans le quartier. Elles le font en:

- attribuant ces locaux à des petits commerces de proximité ou à des activités à plus-values sociale et environnementale
- créant des espaces communs ouverts aux habitant-e-s de l'immeuble et du quartier
- accueillant des équipements publics de proximité comme un crèche, un espace de quartier ou un lieu culturel.

les coopératives contribuent ainsi à dynamiser et améliorer la qualité de vie dans les quartiers.

Dans le quartier des Vergers à Meyrin, les coopératives, avec d'autres maîtres d'ouvrage et la commune, ont créé une *Fondation qualité de quartier (FQQ)* pour financer les projets et activités pour faire vivre le quartier.

L'initiative I80: que demande-t-elle?

1. Modification de l'art. 1 de la Loi générale sur logement et la protection des locataires (LGL)

Art. 1 Rôle de l'Etat

¹ L'Etat encourage la construction de logements d'utilité publique et s'efforce d'améliorer la qualité de l'habitat dans les limites et selon les critères fixés par la loi.

² A cet effet, l'Etat

d) **s'assure qu'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements soit détenu par des coopératives d'habitation sans but lucratif. Il utilise à cette fin les outils d'acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers du chapitre II de la présente loi.**

- Ce socle de 10% est à comprendre comme un pourcentage calculé sur l'**ensemble du parc de logement** du canton et pas uniquement sur le parc subventionné ou le parc locatif.
- Ce pourcentage est un objectif général au même titre de l'objectif de 20% de logements LUP.
- L'initiative mentionne spécifiquement que seuls les logements détenus par des coopératives **sans but lucratif** sont comptabilisés dans ce pourcentage.
- Rappel des outils d'acquisition de terrains et biens-fonds immobiliers du chapitre 2: **Droits de préemption et d'expropriation, Fonds LUP**
- Les 12'000 nouveaux logements coopératifs nécessaires pourront aussi être réalisés sur le périmètre du PAV ou en permettant aux coopératives d'acquies plus facilement des terrains.

L'initiative I80: que demande-t-elle?

2. Ajout d'un Chapitre IIB (coopératives d'habitation sans but lucratif) et d'un nouvel article 14H (Plan de développement de l'habitat coopératif)

Art. 14H

¹ L'Etat et les communes utilisent les outils d'acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers du chapitre II de la présente loi pour atteindre le socle de 10% fixé à l'article 1, alinéa 2, lettre d, d'ici à 2030, en particulier par la construction de logement par des coopératives d'habitation sans but lucratif.

Commentaire: Objectif temporel de réalisation de la lettre d de l'art. 1 fixé à 2030. Comme l'a relevé la Cour constitutionnelle et le TF, il s'agit d'un objectif légal et non d'un impératif légal. Volonté de mentionner que le socle de 10% doit être atteint en priorité par la **construction** de logements coopératifs, subsidiairement, par la transformation de logements existants en logements coopératifs.

² Le Conseil d'Etat fait un rapport annuel au Grand Conseil sur les moyens mis en œuvre et les indicateurs permettant d'atteindre le socle fixé à l'article 1, alinéa 2, lettre d.

Commentaire: Même mécanisme que pour l'objectif de 20% de LUP.

³ Si le socle de 10% n'est pas atteint en 2030, un nouveau plan de développement de l'habitat coopératif doit être lancé par le Conseil d'Etat.

Commentaire: Un plan d'action coopérative a été établi par l'Etat en 2016. Un nouveau plan devra être établi après 2030 si l'objectif de l'art. 1, let. d n'est pas atteint. Ce plan devra formuler des propositions et prendre des mesures pour atteindre l'objectif de 10%.

⁴ Une fois ce socle atteint, l'Etat et les communes mettent en œuvre les moyens nécessaires pour qu'il soit maintenu.

Commentaire: Même si l'objectif de 10% est atteint, comme le parc de logement évolue, des efforts doivent être maintenus pour le socle demeure à 10%.

Conclusion

Les Initiants sont convaincus que les coopératives permettent de contribuer aux principaux enjeux auxquels fait face la politique du logement à Genève.

1. Lutter contre la hausse des loyers et offrir à l'ensemble de la population des logements abordables et de qualité

L'absence de but lucratif permet de maintenir durablement les loyers bas et stables.

2. Réduire l'impact environnemental des bâtiments, lutter contre les îlots de chaleur et faire un usage rationnel du sol et des logements

Réduire l'empreinte carbone des immeubles et des personnes qui y vivent dans un objectif de neutralité (compatibilité avec le plan climat cantonal 2030), lutter contre les conséquences du réchauffement climatique (végétalisation des quartiers, moins de voitures = plus de pleine terre). Réduire le nombre de m² construit par habitant-e-s en mutualisant certains besoins (co-working et chambres d'amis)

3. Tenir compte du caractère évolutif des besoins des ménages

Anticiper l'évolution de ces besoins permet d'adapter les logements et limiter les phénomènes de sous-occupation

4. Penser les immeubles pas uniquement comme des logements mais comme des lieux de vie

Ville du quart d'heure = de plus en plus d'activités se font à l'échelle de l'immeuble ou du quartier. Le Covid a montré l'importance des liens et de la socialisation de proximité.

Références

[Site internet du GCHG](#)

[Site internet de l'initiative «Pour + de logements en coopérative»](#)

[Site internet du concours Label Co](#)

[Carte des coopératives Genève \(FPLC\)](#)

[Forum Grosselein](#)

[Site de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique \(ARMOUP\)](#)

[Habitat 4 générations](#)

Merci de votre attention



Place de la Synagogue 2, 1204 Genève

Info@gchg.ch

www.gchg.ch



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Département du territoire

Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)

NOTE

De : Mme Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF

A : Mme Diane Barbier-Mueller, présidente de la Commission du logement

Date : 9 novembre 2023

Objet : IN 180 : Logements construits par les coopératives d'habitation en zone de développement

Madame la Présidente,

Faisant suite à la séance de la Commission du logement du 30 octobre dernier ainsi qu'aux deux questions posées par un député, j'ai l'avantage de vous transmettre les informations suivantes :

1. Sur les cinq dernières années, quelle est la progression de la part des logements construits en zone de développement par les coopératives d'habitation ?

Vous trouverez, ci-après, un tableau indiquant les logements autorisés à la location avec la quote-part relative aux coopératives.


	2018	2019	2020	2021	2022	Total général
Logements locatifs en coopérative	445	283	94	96	154	1072
Logements locatifs	1445	1414	1903	2501	715	7978
Total	1890	1697	1997	2597	869	9050
	23.5%	16.6%	4.7%	3.7%	17.7%	11.8%

2. Quelle est la part de logements en cours de réalisation de coopérative d'habitation en cours de réalisation ?

Vous trouverez, ci-après, un tableau indiquant le nombre de logements au bénéfice d'un accord de principe de l'OCLPF qui ne sont pas encore au bénéfice d'une décision de mise en location.

		2019	2020	2021	2022	Total général
Logements locatifs en coopérative		408	604	103	173	1288
Logements locatifs	322	775	2236	774	1683	5790
Total	322	1183	2840	877	1856	7078
		34.4%	21.2%	11.7%	9.3%	18.2%

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma parfaite considération.



Marie-Christine Dulon

**Commission du logement**

Secrétariat général du Grand Conseil
Case postale 3970
1211 Genève 3

A l'att. de Mme Diane Barbier-Mueller
Présidente

Genève, le 4 décembre 2023

P/3.3.6/

Prise de position de l'APCG relative à l'IN 180 « Pour + de logements en coopérative »

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les commissaires,

Nous faisons suite à l'audition de l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), le lundi 6 novembre 2023, sur l'IN 180 « Pour + de logements en coopérative ».

L'APCG est une association professionnelle constituée d'une quarantaine de membres exerçant en tant que promoteurs, développeurs et/ou constructeurs immobiliers. L'association représente une part prépondérante des projets de construction menés par le secteur privé dans le canton de Genève, notamment en zone de développement selon les typologies prescrites par son art. 4A. A ce titre, nos membres mettent à disposition des logements locatifs, que ce soit sous la forme d'immeubles locatifs ou sous la forme de coopératives d'habitation.

L'IN 180 souhaite introduire dans la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), l'obligation pour l'État de s'assurer que 10% de l'ensemble du parc de logements du Canton soient détenus d'ici 2030 par des coopératives d'habitation sans but lucratif. A cette fin, elle prévoit l'utilisation par l'État des outils d'acquisition de terrains et de bien-fonds immobiliers du chapitre II de la LGL, soit l'utilisation du droit de préemption légal et du droit d'expropriation (art. 2 et ss LGL), ainsi que du Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (Fonds LUP – art. 2A LGL).

Le Conseil d'État doit également présenter un rapport annuel au Grand Conseil sur les moyens mis en œuvre et les indicateurs permettant d'atteindre ce socle. Dans le cas où ce socle ne serait pas atteint en 2030, le Conseil d'État devra proposer un nouveau plan de développement de l'habitat coopératif. Une fois ce socle atteint, l'État et les communes devront mettre en œuvre les moyens nécessaires pour qu'il soit maintenu.

Il convient en premier lieu de rappeler que l'APCG ne remet pas en question le principe, qu'à terme, il y ait dans le canton un socle de 10% de logements en coopératives d'habitation sans but lucratif. La coopérative d'habitation est une forme d'habitat participatif, qui se présente comme une alternative au logement locatif traditionnel et qui peut répondre à une certaine demande. Comme évoqué plus haut, nos membres développent par ailleurs également des coopératives d'habitation à destination des futurs habitants. Il convient toutefois de rappeler qu'il n'existe pas qu'une seule forme de coopératives d'habitation, mais différents types avec des fonctionnements et objectifs différents, qui s'expriment selon des sensibilités diverses, que ce soit à travers les primo-coopératives ou la mise à disposition de la coopérative par des professionnels de l'immobilier.

D'autre part, c'est une erreur de comparer la part de 20% de coopératives d'habitation de la Ville de Zürich avec les 5 % dans notre canton. En effet, l'essor des coopératives d'habitation zurichoises s'inscrit dans une longue tradition libérale, avec un cadre légal totalement différent puisque les coopératives d'habitation zurichoises se développent comme n'importe quel autre promoteur privé sans but lucratif, soit sans le recours à des mesures coercitives d'expropriation, mais avec des objectifs sociaux cadre à remplir.

Cela étant dit, l'APCG dénonce les moyens prévus par cette Initiative pour parvenir à ses objectifs. L'utilisation du droit de préemption légal et du droit d'expropriation n'est pas un acte anodin. C'est un acte violent qu'il ne faut pas banaliser et s'apparentant à une forme de concurrence déloyale des maîtres d'ouvrages d'utilité publique.

En effet, au vu de l'objectif extrêmement ambitieux, pour ne pas dire irréaliste de l'Initiative, visant un socle de 10% de coopératives d'habitations sans but lucratif d'ici à 2030, il n'y a pas d'autres moyens que de recourir massivement à cet outil. Selon les initiants, ce sont environ 10'000 logements en coopératives d'habitation qui devraient être créés en l'espace de 6 ans, soit la quasi-totalité de l'ensemble de la production de logements pour ces prochaines années.

D'autre part, cette Initiative porterait un sérieux écueil à la mixité sociale concrétisée par le nouvel art. 4A LGZD, issu d'un accord politique trouvé en 2020. En effet, en zone de développement, les typologies de logements à construire sont soumis à des quotas censés répondre aux divers besoins prépondérants de la population, soit 1/3 de logements LUP-LGL (subventionnés), 1/3 ZDLOC et 1/3 au libre choix du développeur, mais avec l'obligation complémentaire que la moitié du premier tiers du programme soit du HBM, et un minimum de 20% du dernier tiers de la PPE.

Comme confirmé récemment par le Tribunal fédéral, l'utilisation des outils prévus par le chapitre II de la LGL, tel que le droit de préemption ou le fonds LUP, contraint les bénéficiaires des terrains, en l'occurrence les coopératives d'habitation, de développer du LUP-LGL à l'exclusion des autres typologies de logements prévues dans l'art. 4A LGZD. L'utilisation des outils prévus par l'Initiative est donc défavorable à la mixité sociale et constitue aussi une entrave aux autres maîtres d'ouvrages d'utilité publique, telles que les Fondations immobilière de droit public (FIDP) ou les fondations immobilières communales.

Enfin, il convient également de signaler que la demande est également très forte, voir plus forte, pour la PPE à prix contrôlés. Le logement coopératif d'habitation implique, en effet et en principe, une participation plus ou moins active du coopérateur à la vie « communautaire » et à la gestion des espaces communs, qui ne convient pas forcément à tous les profils et à ceux qui préfèrent déléguer la gestion de leur habitat à des tiers.

L'APCG est ainsi fermement opposée à cette Initiative et invite les commissaires à la rejeter et à proposer un contre-projet.

Tout en restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les commissaires, à nos sentiments distingués.



Romain LAVIZZARI
Président



Valentine PILLET
Vice-Présidente

Investissements des caisses de pension dans le secteur immobilier

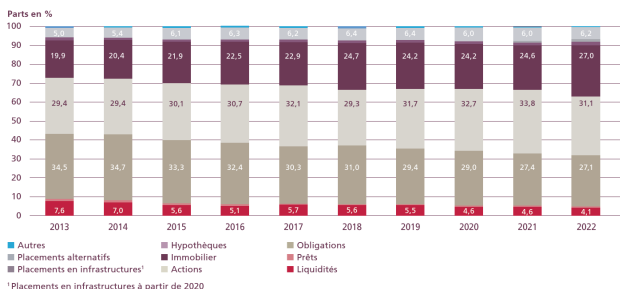
Commission du Logement, Grand Conseil

Dr. Lukas Müller-Brunner, Directeur ASIP

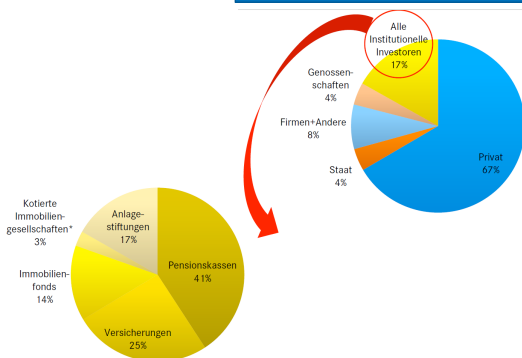
Genève, 13. Novembre 2023

Importance de l'immobilier

Illustration B-1: Allocation des actifs 2013-2022



Importance des caisses de pension



Source: Wüest & Partner, 2014

Effet de la taille des caisses

Tableau B-2: Formes de placements et taille des caisses

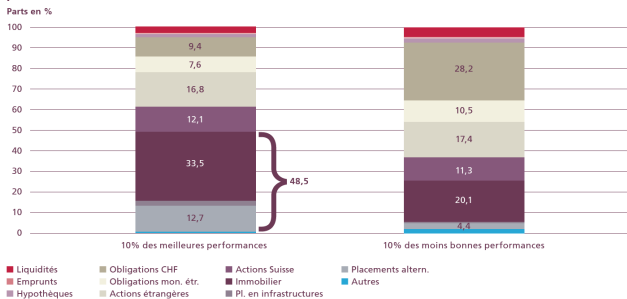
Valeur moyenne de la part de fortune par groupe de fortune en %

	< 50 mio.	50-100 mio.	100-500 mio.	500-1'000 mio.	1'000-5'000 mio.	> 5'000 mio.
Fondations de placement	34,4	19,8	20,0	21,0	18,3	15,8
Fonds de placement	39,2	51,9	49,8	45,7	43,6	35,7
Sociétés de participation	0,6	0,0	2,1	1,7	2,5	3,3
Mandats par catégories	9,2	6,5	19,2	11,5	27,4	41,7
Mandats mixtes	33,3	56,6	46,3	32,3	9,4	1,5
Produits structurés	0,4	0,1	0,0	0,1	0,2	0,1
Immobilier suisse: placements directs	11,4	11,5	12,3	11,4	15,3	11,5
Immobilier suisse: placements indirects	15,7	16,5	15,2	15,2	11,9	9,4
Immobilier étranger: placements directs	0,0	0,0	0,1	0,2	0,0	0,4
Immobilier étranger: placements indirects	4,9	4,7	4,4	4,0	4,5	4,6

Source: Swisscanto, Étude sur les caisses de pension en Suisse en 2023

Effet sur la performance

Illustration 3: Allocation des actifs en 2022 des 10% de caisses ayant enregistré la plus haute et la plus basse performance ces 5 dernières années



Source: Swisscamb, Étude sur les caisses de pension en Suisse en 2023

Objectifs d'investissement dans l'immobilier

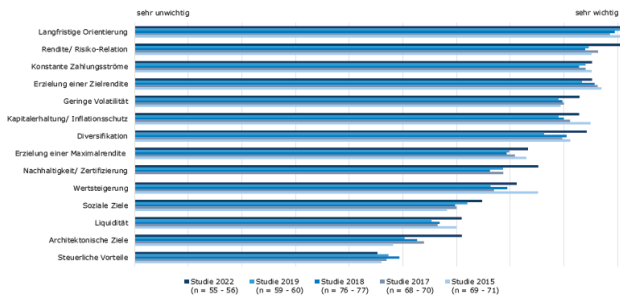
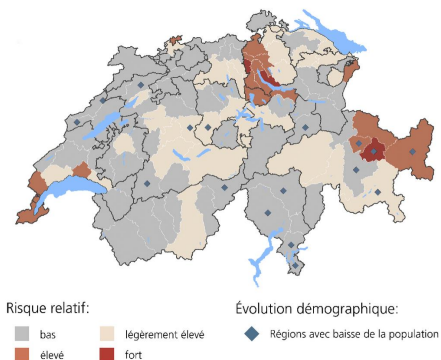


Abbildung 13: Entwicklung der Anlageziele bei direkten Immobilienanlagen in der Schweiz. Quelle: Eigene Darstellung

Source: Kessler, Trübstein & Aeppli, 2022

Raisons contre un investissement



Source: UBS, 2023

Initiative « Pour + de logements en coopérative »

Art. 1, al. 2, lettre d (nouvelle, les lettres d et e devenant les lettres e et f)

² A cet effet, l'Etat :

- d) s'assure qu'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements soit détenu par des coopératives d'habitation sans but lucratif. Il utilise à cette fin les outils d'acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers du chapitre II de la présente loi;

Art. 14H Plan de développement de l'habitat coopératif (nouveau)

¹ L'Etat et les communes utilisent les outils d'acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers du chapitre II de la présente loi pour atteindre le socle de 10% fixé à l'article 1, alinéa 2, lettre d, d'ici à 2030, en particulier par la construction de logements par des coopératives d'habitation sans but lucratif.

Source: Initiative « Pour + de logements en coopérative »

Initiative « Pour + de logements en coopérative »

Une coopérative c'est quoi ?

Une coopérative d'habitation c'est un groupe de personnes qui mettent en commun leur ressources pour construire des logements. Les coopératives sont sans but lucratif. Ainsi les logements qu'elles construisent ne sont pas soumis à la spéculation immobilière et donc à la hausse des loyers. En effet, les loyers servent uniquement à couvrir les coûts de construction, de gestion et d'entretien sans que personne ne fasse de bénéfice.

- **Partie 1 But et champ d'application**

- **Art. 1^{er} But**

¹ La prévoyance professionnelle comprend l'ensemble des mesures prises sur une base collective pour permettre aux personnes âgées, aux survivants et aux invalides, ensemble avec les prestations de l'assurance vieillesse, survivants et invalidité fédérale (AVS/AI), de maintenir leur niveau de vie de manière appropriée, lors de la réalisation d'un cas d'assurance vieillesse, décès ou invalidité.

Merci de votre attention

Contact

**Dr. Lukas Müller-Brunner**

Directeur

E: mueller-brunner@asip.chW: www.asip.ch

T: +41 43 243 74 15

M: +41 79 582 99 60

ASIP – Association Suisse des Institutions de Prévoyance

Kreuzstrasse 26

8008 Zürich

Date de dépôt : 13 février 2024

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de Diego Esteban

La disponibilité de logements accessibles de qualité est un enjeu que Genève peine à maîtriser depuis de nombreuses décennies. Pour résorber la crise, il existe plusieurs leviers à disposition des autorités. Si le canton se montre actif dans la construction de logements, afin qu'elle corresponde *a minima* à l'augmentation de la population, le prix des loyers reste en revanche un obstacle pour de très nombreuses personnes en quête d'un lieu de vie correspondant à leurs besoins et à leurs capacités financières.

L'IN 180 propose une piste qui permettrait de créer davantage de logements gérés par des coopératives d'habitation, et dont les loyers seraient limités à couvrir les coûts de la construction, de la gestion et de l'entretien. Les coopératives d'habitation sont un type de maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), qui ne vise pas de but lucratif et ne fait donc pas de bénéfice sur les loyers. Dans une perspective de lutter contre la crise du logement, cette piste est salutaire dans la mesure où elle permettrait de combattre la spéculation immobilière et la hausse des loyers, tout en rendant les logements plus abordables.

Si, à Zurich, la proportion du parc locatif occupée par les coopératives d'habitation avoisine les 20%, à Genève leur part représente moins de 5% (environ 11 000 biens sur 240 000), soit encore moins que Lausanne (8%) ou Bienne (14%). L'IN 180 vise un objectif de 10% de logements en coopérative à l'horizon 2030, un ratio raisonnable en comparaison avec les villes précitées. Quant au délai de 2030, il faut remettre la chronologie de cette initiative dans son contexte.

Déposée en septembre 2021 et déclarée valide par le Conseil d'Etat en janvier 2022, l'IN 180 aurait probablement déjà pu être votée par le peuple genevois au moment de la rédaction du présent rapport. Cependant, des recours successifs à la Cour de justice et au Tribunal fédéral ont reporté les délais de traitement devant le Grand Conseil. La décision d'une majorité de la commission de privilégier la voie du contreprojet, si elle est suivie par une majorité du Grand Conseil, ajouterait une année de plus, ce qui laisserait

entrevoir un vote final du parlement en mars 2025, en attendant encore la votation populaire.

Il y a dans cette succession d'éléments une manœuvre dilatoire consistant à retarder sans cesse la possible entrée en vigueur de dispositions qui placent l'intérêt public au-dessus de l'intérêt des entreprises immobilières et des spéculateurs. L'arrêt du Tribunal fédéral¹ a débouté en tous points les griefs manifestement infondés de l'Association des promoteurs constructeurs et de la Chambre genevoise immobilière. La décision d'une majorité de la commission d'opposer un contreprojet à l'IN 180 cache également une volonté de gagner du temps. On comprend bien l'idée : plus l'initiative sera adoptée tardivement, plus son contenu sera résumé devant le peuple au délai de mise en œuvre en 2030, qui serait ainsi présenté comme irréaliste.

Pourtant, l'arrêt du Tribunal fédéral démontre que l'IN 180 est bien formulée : seul le ratio de 10% figure dans les objectifs généraux de la LGL, alors que le délai à 2030 prévu à l'art. 14H al. 1 est complété par l'al. 3, ce dernier prévoyant que, si les 10% ne sont pas atteints en 2030, le Conseil d'Etat doit lancer un nouveau plan de développement de l'habitat coopératif. La majorité de la commission estime que l'IN 180 contraint l'Etat à exproprier des terrains pour atteindre l'objectif des 10%, une lecture idéologique de mauvaise foi d'un texte pourtant clair.

En résumé : l'IN 180 pose un objectif général de porter le ratio de logements dans les coopératives d'habitation à 10% du parc locatif, le seul élément contraignant de sa mise en œuvre étant la réalisation d'un plan de développement de l'habitat coopératif si les 10% ne sont pas atteints en 2030. Il ne peut ainsi pas être reproché à l'IN 180 d'être irréaliste ou de « collectiviser les terres » comme le prétendent les membres de la majorité.

Le seul désaccord qui perdure entre la minorité et la majorité de la commission est sur l'opportunité d'augmenter le nombre de logements détenus par des coopératives d'habitation sans but lucratif. La minorité ne peut que rejoindre l'opinion du comité d'initiative, quand celui-ci relève que l'IN 180 favorise la construction de logements à loyers abordables : une étude de l'OCSTAT² sur le niveau des loyers à Genève relève même que ces loyers sont 38% plus bas en coopérative que dans les logements à loyers dits libres.

¹ TF 1C_608/2022 du 17 août 2023, consultable ici :

https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?highlight_docid=aza://17-08-2023-1C_608-2022&lang=fr&zoom=&type=show_document

² https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2021/informations_statistiques/autres_themes/is_loyers_14_2021.pdf

Pour cet unique motif déjà, la minorité est convaincue de soutenir l'IN 180. Mais ce serait se priver des nombreux autres arguments qui plaident en faveur d'une plus grande représentation des coopératives d'habitation dans le parc locatif genevois. La même étude de l'OCSTAT confirme que les loyers dans les coopératives d'habitation sont calculés pour ne supporter que les coûts de construction et d'entretien, sans prévoir de marge permettant au bailleur de réaliser un rendement. Un changement de locataire dans les logements à loyer dit libre peut voir le loyer bondir de 30%, alors que les changements sont minimes, voire inexistants, dans les coopératives. Par ailleurs, la stabilité des loyers en coopérative à long terme est nettement supérieure à celles des autres logements. Enfin, il faut relever que les coopératives d'habitation représentent un modèle qui rime avec qualité de vie : leurs concepteurs prévoient des espaces communs, une végétalisation importante et des activités qui font des immeubles concernés de véritables lieux de vie.

Ces avantages sont bien connus de la population genevoise. Le sondage Genève 2050³ comportait la question suivante : « à l'avenir, pensez-vous qu'il faudrait augmenter le nombre de projets participatifs comme les coopératives de logement ? ». Sur les près de 5000 réponses reçues, 89% d'entre elles se sont prononcées favorablement. L'augmentation de la quantité de logements détenus par des coopératives d'habitation correspond donc aux besoins de la population genevoise, et est souhaitée par celle-ci.

Pour l'ensemble de ces raisons, la minorité de la commission est d'avis que l'IN 180 est suffisamment claire et souple pour permettre de poursuivre un objectif réaliste, opportun et correspondant aux besoins de la population. Elle voit la voie du contreprojet comme une manœuvre dilatoire visant à perdre du temps, puis à vider l'objectif de l'IN 180 de sa substance, tout ceci dans le but de protéger les intérêts privés des bailleurs et promoteurs qui bénéficient de la crise du logement, de la spéculation et de la cherté des loyers.

La minorité de la commission vous invite ainsi à soutenir l'IN 180 et à refuser la piste du contreprojet.

³ <https://www.ge.ch/document/22273/annexe/0>

Date de dépôt : 13 février 2024

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de Philippe de Rougemont

Aujourd'hui, le canton compte 240 000 logements, dont 11 000 en coopérative. Selon l'initiative qui nous réunit, en 2030 ce nombre passera à 24 000 logements sans but lucratif. On parle donc d'un peu plus du doublement du nombre de logements en coopérative.

Le Conseil d'Etat est en faveur de cet objectif, comme la plupart des personnes et parties prenantes interrogées, même si celles-ci ont différé sur la meilleure façon d'y parvenir. La population en recherche de logements adhère aussi à la coopérative, en témoigne le nombre de 8000 ménages actuellement inscrits pour obtenir un logement dans ce type d'habitat.

Pourquoi cet engouement pour les coopératives ? Les raisons sont multiples.

Logements abordables pour la population

Les personnes à haut revenu ne rencontrent pas de problème pour trouver un logement sur le canton. Ce sont les personnes à bas revenu ou revenu dans la moyenne qui rencontrent une grande peine à se loger à un coût abordable. Leur recours évident se nomme France voisine et cantons voisins, entraînant une surcharge des réseaux de transports publics et privés. Il ressort clairement de l'analyse de l'OCSTAT que les logements détenus par des coopératives permettent d'assurer aux locataires-coopérateurs des loyers à la fois plus raisonnables en termes de charge financière pour l'habitant et plus stables sur la durée. L'OCSTAT s'est focalisée sur le niveau des loyers dans le canton de Genève en 2021. Dans le secteur libre où environ 5% des logements sont gérés par des coopératives, l'étude a constaté que les loyers mensuels sont significativement moins élevés (38% en dessous) que pour les logements hors coopératives. Comment expliquer cette situation ? Par le statut qui définit les coopératives : elles sont sans but lucratif. Ainsi les logements qu'elles construisent ne sont pas soumis à la spéculation immobilière et donc à la hausse des loyers. En effet, les loyers servent uniquement à couvrir les coûts de construction, de gestion et d'entretien sans que personne ne fasse de bénéfice.

Si bénéfique en fin d'exercice annuel il y a, il est réinvesti dans l'amélioration du bâti, au bénéfice des habitants et du voisinage.

Mixité sociale

Logement à but non lucratif ne veut pas dire logements de personnes ayant forcément besoin d'aide sociale. Tout un chacun, quelle que soit la classe de revenu, peut trouver et trouve un logement en coopérative.

Il y a des coopératives où les habitants ont l'impression de vivre comme dans un immeuble locatif habituel, avec une assemblée facultative par an et un comité ou une fiduciaire qui gère l'administration. Dans ces logements seul le loyer 40% plus bas par m² rappelle que l'on est en coopérative. Ce modèle correspond aux premières coopératives du début du siècle passé, qui traversent les décennies et les siècles. Les fonds propres détenus par les habitants leur sont remboursés s'ils quittent la coopérative et, étant donné qu'il s'agit de contrats locataires-bailleurs, le logement est transmissible entre générations. Et puis il y a les coopératives plus participatives comme celles promues par les plus récentes des coopératives de promotion immobilière, Equilibre et Codha, qui favorisent la prise en main des affaires du bâtiment par les habitants, qui sont accompagnés dans cette démarche s'ils le souhaitent.

Les motivations pour habiter en coopérative sont diverses et créent une adhésion de la part de publics variés, en termes de revenus et en termes de motivation participative ou non.

Ce qui les rassemble comme motivation de départ, c'est la recherche d'un logement de qualité et abordable, qui le reste à long terme.

Un attachement historique de Genève envers les coopératives, qui évolue avec le temps

La Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) est la plus ancienne des composantes du GCHG à l'origine de cette initiative, puisqu'elle a été fondée en juin 1919, il y a plus d'un siècle. Pensée au début comme un outil permettant la construction de logements modernes donnant accès aux ouvriers à des logements salubres, sains, pérennes et abordables, le rôle des coopératives a évolué. Désormais, la coopérative sert à fournir des logements abordables, où la participation des habitants à la gestion est possible et même encouragée. Les habitants déclarent aussi apprécier la présence d'espaces communs mutualisés, tels que des salles de réunion ou des chambres d'amis. Enfin, ayant l'obligation de réinvestir la totalité de leurs bénéfices dans leur bâtiment, les coopératives sont championnes des rénovations thermiques, ce qui diminue tant les charges payées par les habitants que la pollution de l'air.

Autre raison expliquant l'écart entre le haut taux de rénovation des coopératives comparé au logement libre : c'est la coopérative, contrôlée par les habitants, qui décide de la nature des travaux. Ceux-ci ont tout intérêt à que ces travaux aboutissent à des charges réduites. Dans le loyer libre, les propriétaires ne perçoivent pas cet avantage puisqu'ils ne logent pas dans leur parc d'immeubles. Les coopératives d'habitation construisent ainsi des bâtiments à très haute performance énergétique, ou les rénovent pour atteindre cet objectif. Plus de coopératives, c'est une meilleure qualité de l'air, c'est la perspective d'atteindre les objectifs climatiques du canton dans les délais.

Modèle d'affaires bien adapté à notre canton

Le modèle de la coopérative d'habitation convient particulièrement à une agglomération où le prix des terrains est très élevé, créant une bulle spéculative sans fin en vue. C'est précisément le cas de notre canton, qui se trouve dans cette situation, notamment depuis que la Confédération a mis un terme à la construction sur les terrains agricoles.

Leur statut de société à but non lucratif n'empêche pas les coopératives d'être des agents de promotion et de développement immobilier. Au contraire, puisque les bénéfices ne sont pas distribués à des actionnaires habitant souvent hors du canton, mais servent soit à des travaux d'entretien, soit à alimenter un fonds pour la construction de nouvelles coopératives. Les coopératives sont ainsi devenues des agents actifs de la construction de logements économes répondant au besoin prépondérant de la population. Une population qui très largement ne peut pas se permettre de devenir propriétaire d'un logement et ne peut pas se permettre les loyers pratiqués dans les loyers libres.

La parcimonie des mécanismes de compensation des salaires pour suivre la hausse du coût de la vie renforce encore aujourd'hui l'attrait pour les coopératives, aussi du point de vue des intérêts de l'Etat. Plus la population trouvera à se loger dans les coopératives, moins cette population devra se tourner vers les services sociaux pour obtenir des aides pour honorer leur loyer. Ça coûte moins cher à l'Etat de développer les initiatives des coopératives que d'investir dans la pierre directement.

« La coopérative remplit à moindre coût l'objectif politique de maîtrise des coûts de la vie et a des loyers modérés. Ça réduira l'effort demandé à l'Etat pour soutenir les ménages ne pouvant pas assumer leur loyer... Il y a un intérêt public, en termes de finance, à promouvoir ce type d'habitat », c'est ce qu'a dit au nom du Conseil d'Etat M. Serge Dal Busco en séance du GC le 27 juin 2022.

L'initiative rappelle la possibilité de l'Etat.

L'Etat avec l'outil des droits de superficie met en quelque sorte ses terrains en location longue durée. Un investissement initial pour l'achat de terrains, mis en location à long terme (droit de superficie) pour une coopérative à terme ne coûte pratiquement rien à l'Etat tout en permettant de proposer des loyers abordables et de diminuer ses aides au logement. L'Etat n'a d'ailleurs pas attendu cette initiative pour développer ce modèle de logement. La création du fonds LUP permet à la FPLC d'acquérir des terrains pour les remettre aux coopératives.

C'est la forme la plus proche de la propriété à laquelle la grande majorité de la population peut accéder, avec l'avantage d'une gestion administrative allégée, puisque mise en commun avec les autres coopérateurs et coopératrices.

Délai à 2030

Le délai de 2030 est un défi important pour atteindre l'objectif de 10% de logements sous forme de coopératives à but non lucratif, le rapporteur de majorité l'aura suffisamment souligné. Mais cet objectif peut être vu différemment. Il part du constat que la situation ne va pas changer : le terrain sera de plus en plus rare, l'attraction du canton et le déficit induit de logements (0,5 logement par emploi dans notre canton) ne changeront pas de sitôt. Il faut donc agir à l'intérieur de ces contraintes qui rendent les loyers chers. Le délai rapproché de 2030 indique une forte volonté de soutenir les coopératives avec des outils efficaces comme la préemption et le droit de superficie. Si le délai n'est pas atteint en 2030, il aura pris un rythme de mise en œuvre grâce au plan de développement de l'habitat coopératif. Ce n'est pas très grave si on arrive à l'objectif en 2032 ou 2035 au lieu de 2030. Il y a plusieurs objectifs dans les lois qui ne sont pas toujours atteints à la date prévue, comme la vitesse commerciale des TPG ou encore la part de LUP : avoir un objectif ambitieux, cela maintient la pression sur l'Etat pour y parvenir. Autrement dit, même si l'Etat n'y arrive pas pour 2030, ça n'enlève pas l'objectif posé.

Le délai est court en raison du recours qui a été déposé (puis rejeté), donc, de fait, le délai est plus court pour atteindre ce socle de 10% qu'au moment où cette initiative a été déposée. Maintenant, le bon choix est de ne pas retarder davantage le développement des coopératives qui sont de notre temps plus que jamais.

Conclusion

L'essor des coopératives répond à plusieurs objectifs de législature et c'est pour cela que le Conseil d'Etat soutient l'initiative qui vous est soumise.

Plus de coopératives, c'est :

Accélérer l'atteinte des objectifs climatiques du canton et réduire la facture d'importation d'agents fossiles.

Générer un air plus propre dans le canton.

Répondre au besoin prépondérant de la grande majorité de la population pour des logements à loyer abordable sur la durée.

Offrir un espace supplémentaire pour que s'exprime l'esprit de participation citoyenne qui nous est propre en Suisse.