



Date de dépôt : 6 mars 2023

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de David Martin, Daniel Sormanni, Aude Martenot, Alberto Velasco, François Baertschi, Philippe de Rougemont, Rémy Pagani, Badia Luthi, Francisco Valentin, Nicole Valiquer Grecuccio, Dilara Bayrak, Jocelyne Haller modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (*Soutenir les coopératives et leurs loyers abordables*)

Rapport de Rémy Pagani (page 3)

Projet de loi (13203-A)

modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (*Soutenir les coopératives et leurs loyers abordables*)

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

Art. 1 Modifications

La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit :

Art. 17, al. 1, lettre c (nouvelle), et al. 3, lettre d (nouvelle)

¹ Le Conseil d'Etat peut, si les conditions du marché des capitaux l'exigent, se porter caution simple de prêts hypothécaires, pour autant qu'ils soient primés par des prêts de rang préférable atteignant au moins 60% de la valeur de l'immeuble, à dire d'expert, dans les cas suivants :

- c) l'acquisition par une coopérative d'habitation remplissant les conditions de l'article 13B, dont les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des futurs titulaires d'appartements et dont les fonds propres n'ont pas un rendement supérieur à 5%, après amortissement, de terrains permettant la construction d'un ou plusieurs immeubles de logements collectifs.

³ Cette proportion peut atteindre :

- d) 90% pour l'acquisition par une coopérative d'habitation remplissant les conditions de l'article 13B, dont les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des futurs titulaires d'appartements et dont les fonds propres n'ont pas un rendement supérieur à 5%, après amortissement, de terrains permettant la construction d'un ou plusieurs immeubles de logements collectifs.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Rapport de Rémy Pagani

Présentation

Enjeux

Les cautionnements actuels concernent uniquement la production de logement et donc le cautionnement de crédits de construction de logement. Le PL 13203 propose de permettre un cautionnement du même type qui s'appliquera pour l'acquisition de terrains. Ce projet de loi parait dans une première lecture assez simple et surtout donne un outil supplémentaire pour consolider la politique de soutien aux coopératives sans but lucratif du canton. Dans les faits, ce n'est pas moins de 6 réunions de la commission du logement qui ont été nécessaires pour venir à bout des auditions et former une majorité qui soutient l'idée de ce projet de loi en acceptant un amendement proposé à la commission par le département. Par avance, l'auteur du projet de loi prie le lecteur de l'excuser de la lecture fastidieuse de l'ensemble des interventions des députés et des auditions. Le sujet étant tellement simple sur le fond, mais compliqué sur certains aspects, qu'il a fallu en passer par un quasi verbatim pour élucider l'ensemble de la problématique suscitée par ce projet de loi.

Audition de David Martin, député au Grand Conseil, auteur du projet de loi

M. Martin explique que le projet de loi qu'il présente aujourd'hui s'inscrit dans la démarche de soutenir l'action des coopératives dans le canton. Les coopératives sont des acteurs favorables pour les logements en général et en particulier pour les logements abordables. Il souhaite rappeler que les coopératives sont des acteurs historiques du logement à Genève. Il mentionne le nom de certaines coopératives qui sont très anciennes tel que Les Ailes, la SCHG et Graphis. Le panorama des différentes coopératives actives à Genève peut être consulté sur la carte de la FPLC. Au sujet des coopératives présentes depuis plusieurs décennies, certaines sont sur un droit de superficie d'autres sont propriétaires et elles offrent, de cette façon, des loyers très avantageux ; inférieurs à ceux du marché. L'étude de l'OCSTAT de 2009 montre qu'en moyenne le loyer d'un appartement 6 pièces de coopérative est 27% (35% pour un appartement 2 pièces) inférieur à la moyenne d'un logement en loyer libre. Les coopératives qui se sont développées à l'époque avaient relativement peu d'aide publique, c'est pourquoi aujourd'hui elles ne coûtent pratiquement rien à l'Etat tout en permettant de proposer des loyers bas. La politique en faveur des coopératives dans le canton, la plus récente, permet aux coopératives nouvelles de se développer au travers de divers mécanismes.

La FPLC met à disposition des terrains pour les coopératives. Elle le fait majoritairement en activant le fonds LUP, c'est pourquoi une grande partie des coopératives récentes ont produit majoritairement du logement HM, HM LUP, peu de HBM et dans une moindre mesure du ZDLoc. Les mécanismes en place appellent les coopératives à produire surtout des logements LUP. Il pense que les coopératives ont aussi une place à tenir dans le ZDLoc afin de servir la classe moyenne qui s'y intéresse. Cependant, avec les outils en place, les coopératives ne peuvent pas s'installer facilement pour créer du logement locatif libre. Aussi, dans l'actualité récente, les coopératives sont fortement intéressées par l'acquisition directe de terrains. Le projet de loi vise donc à soutenir ce type d'investissement à travers l'extension d'un mécanisme existant dans la loi : l'article 17 de la LGL qui permet d'ores et déjà, à l'Etat, d'apporter un cautionnement pour les coopératives. Dans le cadre actuel de la loi, il concerne les logements de types 1 (HBM), 2 (HLM), 4 (HM) et également en loyer libre, à raison d'un cautionnement de « 90% pour les logements à loyers libres détenus par une coopérative d'habitation dont les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des titulaires d'appartements et dont les fonds propres n'ont pas un rendement supérieur à 5%, après amortissement. » (art. 17 al. 3, lettre C, de la LGL).

L'auteur insiste sur le fait que les cautionnements actuels concernent uniquement la production de logement et donc le cautionnement de crédits de construction de logement. Le PL 13203 propose de permettre un cautionnement du même type qui s'appliquera pour l'acquisition de terrains. Ainsi, les coopératives pourront, au moment de devenir propriétaire de logement, solliciter l'Etat pour obtenir une caution. Il remercie la commission et espère que le PL sera accueilli avec intérêt.

Discussion

Le président demande pourquoi les coopératives ont, jusqu'à présent, créé plus de LUP que de ZDLoc.

L'auteur du PL indique qu'il n'a pas les statistiques sous les yeux et ne peut donc confirmer que les coopératives créent effectivement plus de LUP que de ZDLoc, mais il le présume puisque les mécanismes en place sont de deux types : Le premier est le fonds LUP qui permet à la FPLC d'acquérir des terrains pour remettre aux coopératives et elles sont donc dans l'obligation de faire du LUP. Le second est le cautionnement actuel pour les crédits de construction qui est lié au fait de produire du logement LGL (HBM, HLM, HM). Les coopératives sont donc soutenues dans leur action lorsqu'elles s'inscrivent dans ces démarches, ce qui confirme le besoin de construire des

logements LUP. Cependant, il soutient que les coopératives ont aussi un rôle à jouer dans les logements libres.

Le président indique qu'il comprend que le nouveau mécanisme proposé par ce PL permettrait aussi d'échapper au carcan créé par les exigences lors de l'affectation de fonds par le biais du fonds LUP.

L'auteur du PL explique que le « carcan » est utile puisqu'il permet aux coopératives de jouer leur rôle dans le cadre du LUP ce qui est positif pour tous. Le nouveau mécanisme proposé par le PL est complémentaire au mécanisme existant pour permettre aux coopératives de jouer un rôle en dehors du LUP. Cela dit, ce nouveau mécanisme n'interdit pas lorsqu'une coopérative se trouve dans un quartier où du LUP est à faire d'en réaliser quand même. Ce PL permettra simplement aux coopératives de faire du ZDLoc non subventionné et, donc, sans coups à long terme pour l'Etat.

Le président précise que l'action sera sans coups pour l'Etat à condition que le cautionnement ne soit pas exercé.

L'auteur du PL précise qu'en cas de faillite, le terrain reviendrait à l'Etat, puisqu'il le cautionne.

Le président indique que le terrain ne reviendrait pas à l'Etat, mais au créancier dans la mesure où il n'est pas désintéressé par le cautionnement. A partir du moment où une coopérative peut avoir accès au fonds LUP, il ne voit pas l'intérêt de constituer un nouveau mécanisme puisqu'il bénéficie d'un fonds dont la force de frappe n'est plus à démontrer.

L'auteur indique que ce mécanisme est nécessaire si les députés considèrent que les coopératives ont un rôle à jouer dans la production ZDLoc, selon lui oui. Le centre droit du parlement qui est très attentif à la question du logement pour la classe moyenne devrait rejoindre son constat. Les coopératives produisent du logement locatif abordable de façon pérenne, il est donc important de les soutenir également sur ce point de vue là. Actuellement, les mécanismes de soutien public sont plutôt orientés vers le logement social, mais les coopératives ont, aussi, un rôle à jouer sur les ZDLoc. Dans cette commission, il est parfois fait mention d'étatisation du canton. Il ne partage pas ce point de vue, mais pour ceux qui ont cette crainte, dans les cas de figure où une coopérative devient propriétaire, le terrain reste en propriété privée. Des liens peuvent aussi se créer directement entre des propriétaires privés et le réseau de coopératives qui peut, de ce fait, avoir l'occasion d'acquérir en direct. Des propriétaires peuvent ainsi préférer vendre à une coopérative qu'à la FPLC. Le nouveau mécanisme proposé par le PL ne sera pas utilisé massivement puisqu'il n'y a pas pléthore de terrain à acquérir, mais cela

pourrait donner davantage d'opportunités aux coopératives sans capacité financière extraordinaire.

Le président demande si l'auteur a des cas concrets où un propriétaire ne voulait pas vendre à la FPLC des logements sociaux, mais voulait les vendre à une coopérative.

L'auteur répond que bien que certains propriétaires n'y accordent pas d'importance d'autres ont des intérêts à vendre à un acteur plutôt qu'un autre. Lui voit surtout un intérêt à ce que lorsque la situation se présente, la coopérative puisse acquérir en direct. Il demande si Le président partage son avis.

Le président voit l'intérêt le cas échéant pour le ZDLoc, mais a de la peine à le voir pour le LUP. Il ne voit pas pourquoi un propriétaire dirait qu'il préférerait vendre à une coopérative plutôt qu'à la FPLC. Surtout en cas de recours au cautionnement qui démontrerait que la coopérative n'a pas les moyens d'acquérir.

L'auteur du projet de l'koï relève que Le président voit un intérêt par rapport au ZDLoc.

Le président le confirme, dès lors que l'instrument de la FPLC ne peut pas être utilisé.

L'auteur indique l'avoir mis en évidence pour cette raison.

Le président répond qu'il a demandé si les mécanismes étaient envisageables pour les deux (LUP et ZDLoc) et M. Martin a répondu par l'affirmative. L'utilité du mécanisme pour le LUP lui paraît peu évidente.

L'auteur pense qu'ils se sont mécompris. Le cheminement standard sera toujours l'acquisition par la FPLC avec remise aux coopératives pour produire du LUP. Avec le nouveau mécanisme que le PL propose, un nouveau cheminement sera possible : l'acquisition en direct des coopératives qui pourront en particulier faire du ZDLoc, mais il ne peut pas exclure que la coopérative qui solliciterait ce cautionnement fasse du LUP.

Le président indique que cela serait extrêmement gênant, car dans la première voie que l'auteur a évoquée il y a déjà un financement par le contribuable pour les logements sociaux. Avec ce nouveau mécanisme, il y aurait un deuxième financement par le contribuable pour un mécanisme d'acquisition de terrains LUP. Sur le plan d'utilisation des données du contribuable, cela lui paraît sujet à caution.

L'auteur trouve le point évoqué, intéressant, à son sens, le terrain LUP est déjà bien occupé par les coopératives et les mécanismes actuels le permettent. Il faudrait qu'il en discute avec les autres signataires, mais lui ne verrait pas

d'opposition à spécifier que ce nouveau mécanisme soit utilisé uniquement pour du ZDLoc si cela permettait d'avoir une majorité plus large.

Le président indique qu'aujourd'hui dans la législation certains mécanismes favorisent les coopératives et ils ont aussi l'initiative 180. Il cite l'article 14H, al. 1 (nouveau) LGL proposé par cette initiative et demande à l'auteur comment le PL s'articule avec cette initiative.

L'auteur explique le percevoir comme complémentaire. Lorsque la commission avait discuté du nouvel article 4A de la LGZD, ils avaient parlé de donner une place supplémentaire aux MOUP et notamment aux coopératives, mais n'avaient pas trouvé de majorité pour installer cela de cette façon-là. De ce fait, les mécanismes actuels proposés par l'Etat en faveur des coopératives se dirigent vers les coopératives qui font du LUP. L'Etat pourra toujours faire de l'acquisition de terrain et l'argent à disposition pour y arriver proviendra surtout du fonds LUP. L'acquisition directe de terrain par l'intermédiaire de ce mécanisme se fera de façon complémentaire, ce qui dans les deux cas augmentera le pourcentage de coopérative dans le canton et soutiendra l'IN 180. Il ne s'agit pas de 10% d'action publique et de 10% d'action individuelle, c'est le même 10%. L'instrument pour y arriver sera plus de l'ordre de contrats privé à privé. L'acquisition d'une coopérative en direct peut éviter des cas de préemption.

Le président indique qu'il y aura peut-être un peu de concurrence entre les coopératives et l'Etat ou la commune.

L'auteur précise qu'une concurrence existe déjà entre ces diverses entités. Il pense que cette concurrence est à relativiser puisque certaines communes, dans leurs actions publiques et dans leurs PLQ, souhaitent faire émerger des coopératives. De ce fait, si la coopérative est déjà présente, une partie de leurs souhaits seront déjà acquis.

M. Perrella représentant du département indique qu'il n'y a pas de lien entre le fonds LUP et le cautionnement. Le cautionnement LGL est un cautionnement simple qui ne figure pas dans les comptes du budget de l'Etat. Le fonds LUP à disposition de l'Etat public (Etat, communes, fondations communales et cantonales) pour acquérir du foncier.

Le président précise que cela fonctionne comme dans le bilan d'une société privée, le cautionnement ne figure pas dans les comptes, mais cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas d'engagement.

Demandes d'auditions.

Un député PLR souhaite que le département des finances soit entendu pour expliquer les conséquences de financement sur plan financier et le budget d'Etat. Il demande aussi l'audition du groupement de coopératives (GCHG) et le CODHA qui est un des acteurs principaux en matière de coopérative.

Un député MCG pense qu'il serait utile d'entendre la Fondation de la Promotion du Logement bon marché et de l'Habitat Coopératif (FPLC) et la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG). Il demande également l'audition de ceux qui administrent le fonds LUP ainsi que le département pour savoir si des cautionnements ont déjà été actionnés.

L'auteur demande si la demande d'audition du fonds LUP a pour but de faire un état de la situation.

Le président récapitule les demandes d'audition : département des finances, GCHG, CODHA, FPLC, SCHG, comité du fonds LUP, département du territoire.

M. Perrella souhaite préciser que l'OCLPF préside le fonds LUP, c'est la commission d'attribution du fonds LUP qui statue, préavise et remet une note au Conseil d'Etat qui décide. De ce fait, il s'agit toujours d'une audition du département, y compris pour le fonds LUP.

Audition

Raphaele Vavassori, directrice de la planification et des opérations foncières à l'OCLPF, DT, et Francesco Perrella, attaché à la direction de l'OCLPF, DT

M. Perrella explique qu'une audition du département a été demandée au sujet du PL 13203. Celui-ci vise la modification d'une des prestations de la LGL : le cautionnement simple. Le PL étend le cautionnement simple à l'acquisition de terrains à bâtir par les coopératives d'habitation. Il rappelle que le cautionnement est déjà prévu par la LGL. L'Etat peut se porter caution simple du crédit de construction ainsi que du prêt hypothécaire une fois que le crédit de construction a été consolidé en prêt hypothécaire.

La LGL prévoit que ces deux prestations puissent être accordées à une coopérative d'habitation lorsqu'elle construit du logement LGL (HBM, HLM, HM), mais aussi en cas de réalisation d'autres catégories de logement : des logements non-LGL et des logements non contrôlés (en zone ordinaire). Le PL 13203 est une extension du cautionnement. Il prévoit les mêmes conditions pour l'octroi de cette prestation soit :

art. 17, al. 1, lettre c (nouvelle)

[...] les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des futurs titulaires d'appartements et dont les fonds propres n'ont pas un rendement supérieur à 5%, après amortissement.

Sous réserve de quelques remarques, le département est sur le fond favorable à ce PL qui souhaite soutenir et développer le parc logement. Il émet une première remarque au sujet de la proportion de la valeur qui est prévue à cautionner par l'Etat. Le PL prévoit une proportion de 95% et s'agissant de la possibilité de cautionner des terrains situés en zone constructible, il ne semble pas cohérent au département de mettre une telle proportion. La proportion de cautionnement déjà existante pour les prêts hypothécaires de deuxième rang et les crédits de construction pour des logements non-LGL est de 90%. Par cohérence, il ne trouve pas la proportion de 95% adaptée à ce cas de figure. Sur le plan formel, le département émet deux remarques. La première concerne l'utilisation du terme « en zone constructible » (art. 17, al. 1, lettre c) qui est trop large et qui pourrait donc inclure la zone villa ou d'autres zones constructibles qui ne peuvent accueillir de logement. La deuxième remarque concerne les termes « détenus par une coopérative d'habitation » (art. 17, al. 3, lettre d) qui n'est pas très précis. Cette prestation vise à cautionner l'achat d'un terrain et le terrain n'est pas encore détenu. Au-delà de ces trois réserves, le département est plutôt favorable au PL.

Lors de la dernière séance, le fonds LUP avait été mentionné, raison pour laquelle M^{me} Vavassori, directrice de la planification et des opérations foncières à l'OCLPF et responsable du fonds LUP, est présente aujourd'hui pour répondre aux questions relatives au fonds LUP.

La présidente demande à M^{me} Vavassori si elle souhaite intervenir.

M^{me} Vavassori répond que si la commission le souhaite, elle peut donner directement des chiffres relatifs au parc LUP et au fonds LUP et sinon elle est disponible aux questions.

La présidente propose de commencer par les questions des commissaires.

Un député MCG pense qu'il serait intéressant de connaître les montants actuels cautionnés par l'Etat. Il se demande aussi si le département s'est déjà trouvé en présence de cas où la garantie de l'Etat a dû être actionnée.

M. Perrella explique que le cautionnement simple ne figure pas au budget de l'Etat. Il transmettra à la commission les montants actuels cautionnés par l'Etat. Il ajoute que la caution simple LGL n'a jamais été activée.

L'auteur remercie le département pour son point de vue. Il a entendu les réserves amenées par le département et les trouve pertinentes. Sur la question

du terme « zone constructible », l'intention du PL vise principalement les coopératives de logement, il serait donc possible de circonscrire le PL à celles-ci. Il précise tout de même avoir entendu que des coopératives artisanales avaient aussi des projets de développement, il trouverait, donc, dommage de le circonscrire. Il demande au département s'il aurait des propositions de reformulation pour les remarques présentées.

M. Perrella répond que le département n'a pas prévu de propositions de reformulation, mais qu'il peut le faire si la commission le souhaite.

L'auteur trouve que des propositions de la part du département seraient les bienvenues.

Il n'y a pas d'opposition à la demande de l'auteur

M. Perrella transmettra à la commission les chiffres demandés par un député MCG ainsi que les propositions de reformulation du PL demandées par l'auteur.

Un député PLR comprend que ce PL se place sous l'ordre de l'égalité de traitement avec les autres formes de propriétaires. Il se demande si un propriétaire via une société anonyme peut aussi demander ce cautionnement.

Un député S précise que l'entité doit être à but non lucratif.

Le même député PLR se demande s'il est éligible à ce projet de loi s'il crée, par exemple, une association avec son collègue député PLR et qu'ils trouvent cinq autres personnes pour former une coopérative.

M. Perrella répond par l'affirmative s'ils respectent les deux conditions de l'article 17, alinéa 3, de la LGL et notamment :

Art. 17, al. 3

[...] les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des futurs titulaires d'appartements et dont les fonds propres n'ont pas un rendement supérieur à 5%, après amortissement.

Le même député PLR trouve qu'un amortissement de 5% est conséquent.

M. Perrella précise qu'il s'agit des 5% après amortissement. Il s'agit d'une structure de financement qui n'est pas une structure usuelle de 80/20 ou plus de fonds propres, mais une coopérative qui se finance en principe avec 5 à 10% de fonds propres.

Le député PLR se demande comment serait apprécié l'achat d'une villa par un individu propre sous forme de coopérative.

M. Perrella rejoint l'avis du député PLR puisque le département avait notamment émis une réserve sur la notion de « zone constructible », en

particulier pour les zones villa. Il pense que ce PL devrait viser les logements collectifs et non individuels.

UN député UDC constate que le cautionnement ne concerne que la construction. Il se demande pourquoi il n'a pas été prévu de permettre le cautionnement du terrain.

M. Perrella répond que le cautionnement prévoit le crédit de construction et le prêt hypothécaire. Cependant, il n'a pas l'historique de la LGL et il ne sait pas pourquoi cette prestation n'a pas été imaginée pour l'achat de terrain.

L'auteur du projet de loi souhaite rebondir sur l'interrogation du député PLR. Il se demande ce que fait le département pour les dispositions existantes, notamment pour le crédit hypothécaire. Il se demande si le département sait expliquer pourquoi ils ne sont pas en présence d'une armée de sollicitations de coopératives venant demander des prêts pour construire des villas.

M. Perrella répond qu'ils n'ont pas de cas de coopératives qui construisent en zone villa ou qui construisent des villas. Il y a cinq ou six ans, la LGL a été étendue pour permettre aux coopératives de faire des logements ZD LOC ou libre dans d'autres zones constructibles. Il n'a cependant pas d'hypothèse expliquant qu'ils n'ont pas été envahis de demandes.

L'auteur demande si l'élargissement dont vient de faire part M. Perrella est l'ajout de la lettre b à l'article 17, alinéa 1.

M. Perrella répond par l'affirmative, l'article 17, alinéa 1, lettre b, renvoi aussi à l'article 13 B.

UN député MCG trouverait intéressant de savoir quel type de logement est actuellement cautionné et si l'Etat a octroyé des cautionnements en dehors des logements LGL.

M. Perrella indique que le département va fournir ces informations à la commission.

La présidente propose de fournir des informations sur les éventuels refus de cautionnement.

M. Perrella répond que la prestation est octroyée si le projet est viable. Si le projet n'est pas autorisable, il n'y a pas besoin de refuser la prestation. Si le projet respecte les différentes conditions, alors, les prestations sont octroyées. Il n'a pas, à sa connaissance, de projet où ce cautionnement a été refusé. Les problèmes avec des projets ont toujours été globaux et non précis par rapport à cette prestation.

La présidente indique que la modification de la LGL au sujet des coopératives date de 2015. Elle prend l'exemple d'une grande famille qui se

met en coopérative et remplit toutes les conditions, elle demande si l'Etat approuvera le cautionnement.

M. Perrella répond par l'affirmative. En revanche, si le projet de coopérative se trouve en zone ordinaire, une analyse du plan financier sera demandée. Il devra respecter les mêmes critères que ceux en zone de contrôle de développement.

La présidente demande si le PL est voté comment l'Etat apprécierait que les deux tiers des coopérateurs y habitent. Elle se demande quelles seront les conséquences s'ils n'y habitent pas. Elle s'interroge également sur les conséquences d'un changement de personnes entre l'approbation du cautionnement et l'habitation.

M. Perrella indique que, dans la loi actuelle, cette condition concerne les coopérateurs qui vont y habiter. Il s'agit de membres de la coopérative au moment de la mise en location du bien.

La présidente se demande, au sujet du PL, ce qu'il se passerait si au moment de l'attribution de la caution celle-ci est accordée à 20 personnes et au moment de la location d'autres personnes occupent les logements.

M. Perrella répond que le cadre de PL répond aux mêmes conditions que les deux autres cautionnements. Les coopérateurs doivent correspondre aux deux tiers des locataires. Il imagine que la condition se vérifiera au même moment que pour les deux autres types de cautionnement, soit quand l'immeuble sera délivré.

La présidente comprend que ce PL fait référence à des coopératives ne pouvant grandir.

M. Perrella indique qu'il faudrait pouvoir imaginer les conditions d'application de ce PL. Pour l'instant, le département s'est contenté d'émettre plusieurs réserves quant à certains points du PL.

La présidente indique avoir entendu deux réserves émises par le département ; les 90% au lieu de 95% et la formulation de l'article 17, alinéa 3, lettre d, qui faisait référence à des terrains « détenus par une coopérative » alors que tant que le terrain n'était pas acheté, il n'était pas possible d'être propriétaire.

M. Perrella précise que le département a aussi émis une réserve sur le terme « zone constructible » de l'article 17, alinéa 1, lettre c.

M^{me} Vavassori ajoute qu'un certain nombre de dispositions sont prévues dans le règlement d'exécution LGL (ci-après RLGL). Les articles 45 et suivant du RLGL précisent les conditions du cautionnement lorsque l'Etat se porte caution simple. Par exemple, l'article 49, lettre a, précise : « que le créancier

doit veiller à la sauvegarde des intérêts de l'Etat, caution simple, comme s'il s'agissait de ses propres intérêts ».

Un député PLR se demande si, dans la loi actuelle, il y a un contrôle du département au moment de la mise en construction afin de vérifier si la règle des deux tiers des coopérateurs ayant reçu le cautionnement devant habiter l'immeuble est bien appliquée.

M. Perrella répond que le contrôle se fait par les coopérateurs et tous les dossiers des locataires sont validés par le département au moment de la mise en location.

Un député PLR comprend que la règle des deux tiers se vérifie au moment de la location et non avant. Les deux tiers doivent être des coopérateurs, mais il ne s'agit pas forcément des mêmes coopérateurs présents au moment du cautionnement. Il explique que la vision romande, voire genevoise, des coopératives et son lien avec le groupement des coopératives exigent qu'il n'y ait pas ou peu de plus-value sur la part coopérative ce qui donne un caractère d'intérêt public. Dans l'hypothèse où une coopérative n'aurait pas cette exigence et ne serait pas membre du groupement de coopératives et souhaiterait vendre à la plus-value, il se demande si elle serait tout de même éligible à l'article 17.

M. Perrella indique que pour être éligible à l'article 17, il ne faut pas être membre du groupement.

Un député PLR explique qu'il y a deux façons de rémunérer une part sociale : l'intérêt de 5%, par exemple, et la plus-value à la cession de la part sociale.

M. Perrella indique n'avoir jamais vu de cas similaire bien qu'ils soient théoriquement possibles.

Le même député PLR précise que toutes les coopératives suisses allemandes ont cette pratique. Historiquement, la propriété en personne morale a été faite dans les cantons romands sous forme de société anonyme et pour le même motif, elle a été faite sous forme de coopérative en Suisse alémanique et en particulier à Zürich. Il y a, de ce fait, deux types de coopératives à Zürich ; celle à vocation commerciale avec une participation à la plus-value de la part sociale est la plus répandue. A Genève, la coopérative avec vocation commerciale est très peu présente, car elle ne suit pas la tradition et l'histoire genevoise, mais elle est théoriquement possible, la loi le permet. Il estime qu'il y a une tendance à croire que les coopératives seront toujours comme celles du groupement ; sans participation à la plus-value de la part sociale. Le caractère de vocation publique a été privatisé pour les intérêts publics de la coopérative. Il comprend que si une coopérative décide de ne pas adhérer au groupement et

d'avoir un statut à la Suisse allemande, elle serait toujours une coopérative au sens initial.

M. Perrella explique que, par expérience, il se base sur des cas de coopératives qui ont des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui sont souvent membres de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ci-après ARMOUP) avant d'être membre du groupement de coopératives. Ils répondent, de ce fait, aux statuts de l'ARMOUP et ceux du canton.

Ce même député estime que, dans ce cas, ils se fondent plus sur la tradition que sur la légalité.

M. Perrella indique que les coopératives genevoises connues par le département et qui demandent des prestations LGL sont historiquement toutes sans but lucratif et avec des statuts qui correspondent à ceux du groupement.

Le député PLR poursuit en expliquant que sur le plan politique il défend les coopératives, il trouve qu'il s'agit d'une formule plus adéquate que celle du logement public étatique. Il craint, cependant, que ce PL permette d'ouvrir des brèches pour des gens n'ayant pas les mêmes intentions que les auteurs du projet de loi. Il faut être conscient que la Banque Raiffeisen, la Migros et la Coop sont, par exemple, aussi des coopératives.

Un député MCG pense que le député PLR s'attarde sur des détails.

Le député PLR lui rétorque qu'il souhaite simplement faire figurer au procès-verbal ses craintes.

M. Perrella souhaite ajouter en complément que l'article 17 cite l'article 13 B LGL qui énumère des conditions. Il cite les conditions présentées à l'article 13B LGL, lettres a à d.

Le député PLR comprend que l'article 13B est obligatoire pour l'article 17, lettre b.

La présidente indique que l'article 13B figure à l'article 17, lettre b, de l'actuelle loi, mais ne figure pas dans le PL.

Le député surenchérit et comprend donc que l'article 13B est nécessaire pour l'article 17, lettre b et non pour l'article 17, lettre c. Il demande si le département ne voit pas d'inconvénient à ce que l'article 13B soit inclus également à l'article 17, lettre c.

M. Perrella n'y voit pas d'inconvénient.

L'auteur demande au département comment il interprète les termes « [...] dont les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des futurs titulaires d'appartements [...] » (article 17, lettre b). De plus, il ne comprend pas l'inquiétude de certains commissaires au sujet de la différence entre les coopérateurs ayant perçu le cautionnement et ceux présents au moment de la

location puisque ce sont les coopératives qui reçoivent le cautionnement et non le coopérateur.

M. Perrella confirme ne pas voir de différence pour le cautionnement. Au sujet de l'intention des deux tiers, il pense que la rédaction de cet article souhaite mettre en évidence l'importance d'avoir des membres qui sont des habitants afin que la coopérative ne soit pas un véhicule société dont les membres ne seraient pas habitants. Il pense que le souhait est d'exclure certains types de coopératives par rapport à d'autres.

L'auteur ajoute que cette condition permet d'exclure une coopérative qui serait juste propriétaire et qui louerait ses appartements à n'importe qui. La condition permet d'éviter qu'un immeuble soit rempli de locataires, mais que les parts sociales soient détenues à 95% par des sociétés puisque deux tiers sont locataires et coopérateurs.

La présidente demande si ce PL exclut aussi les grandes coopératives.

L'auteur ne pense pas qu'il exclut de grandes coopératives puisque deux tiers des locataires de l'immeuble doivent être issus du rang coopérateur, mais les autres coopérateurs peuvent être non-logeurs ou loger ailleurs.

La présidente comprend que les membres d'une coopérative doivent représenter au moins deux tiers des locataires, ce qui représenterait un nombre conséquent pour les grandes coopératives. Il faudrait de grands immeubles.

M. Perrella explique que la grandeur de la coopérative n'a pas d'importance. Une coopérative peut avoir plusieurs milliers de coopérateurs, si l'immeuble compte trente logements, les locataires devront être de deux tiers des coopérateurs.

La présidente comprend que de grandes coopératives pourront sur la base de ce PL acquérir tous les terrains disponibles, et ce même s'ils n'ont aucune idée de qui y vivra dans plusieurs années, au moment de la livraison. L'étatisation du terrain est remplacée par des coopératives. Lors de l'audition de l'auteur, il avait été demandé l'audition du fonds LUP. La présidente s'enquiert des éventuelles questions à ce sujet.

Le député MCG souhaite savoir comment le fonds LUP fonctionne pour l'acquisition de terrain. Il se demande si le fonds LUP de 35 MCHF est suffisant.

M^{me} Vavassori explique que la loi sur le logement d'utilité publique prévoit d'atteindre un dispositif de 20% du parc locatif. Actuellement, la part de logement d'utilité publique (LUP), au 31.12.2022, est de 19 808 logements. Depuis 2021, une augmentation de 339 unités a été constatée, ce qui représente 11,58% du parc locatif cantonal. L'Etat est donc loin d'avoir atteint le

dispositif prévu par la loi. Sur les 339 unités, 253 logements neufs construits sont comptabilisés dans le parc LUP et ont été intégrés notamment avec des renouvellements DDP.

Les engagements du fonds LUP, à fin 2022, s'élèvent à 41 814 000 F dont 14 MCHF ont été versés en 2022. Il y a donc 22 MCHF qui sont déjà reportés sur 2023. Il s'agit d'engagements que le fonds LUP devra honorer. Certains engagements ont été annulés à la suite d'opérations qui n'ont pas abouti et parfois il y a également des remboursements. Les dépenses réelles nettes faites en 2022 s'élèvent à 13 MCHF. Le fonds LUP finance deux types : soit la construction, soit les acquisitions. En 2022, le fonds LUP a permis l'acquisition de sept parcelles par la FPLC (4636 m² de terrain) ainsi que l'acquisition de 277 m² de ZDP ce qui représente un potentiel de 61 logements. Le fonds LUP a aussi financé la construction de 51 nouveaux logements à réaliser notamment par les FIDP. La FPLC et les FIDP sont ceux qui ont bénéficié majoritairement du fonds LUP à teneur de la loi.

Le député MCG demande à qui la FPLC attribue ses terrains acquis à travers le fonds LUP.

M. Perrella répond que la FPLC les attribue à parts égales aux coopératives d'habitation et aux fondations immobilières de droit public HBM (50-50).

Le présent rapporteur d'EAG se demande si les immeubles de la ville de Genève, par exemple, sont déjà intégrés dans ces 11,58%. Aussi, il souhaiterait savoir quelles sont les autres entités publiques intégrées dans les calculs mis à part les HBM.

M^{me} Vavassori indique que la comptabilisation du parc LUP inclut aussi des fondations communales. Un recensement avait été fait quelques années en arrière, il est en cours de renouvellement pour connaître les nouveaux chiffres. Elle explique que des entités peuvent aussi passer une convention avec l'Etat qui est au minimum d'une durée de cinquante ans et qui va réaliser du LUP selon le dispositif prévu par la loi et son règlement. Pour définir les conditions à ce qu'un logement LUP soit considéré comme tel, elle reprend la loi pour la construction de logements d'utilité publique :

Article 1, alinéa 2

Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi s'il est locatif et si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués, pour autant qu'il soit détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

Les coopératives ont également comptabilisé un nombre de LUP important, en 2022, il y a eu 142 logements ce qui représente 56% des 253 mises en location délivrées en 2022. Elles sont suivies des FIDP avec 74 logements, les

fondations communales avec 23 logements et les fondations immobilières autres que publiques avec 14 logements.

Le député d'EAG explique que la ville de Genève et plus précisément la GIM sort régulièrement des logements considérés comme des appartements de standing de son patrimoine subventionné pour les mettre en libre. De plus, il souhaite savoir comment se passe le renouvellement des DDP.

M^{me} Vavassori pense que le type d'appartement auquel le député d'EAG se réfère n'est pas comptabilisé dans le parc LUP, car elle imagine que ces logements ne répondaient pas aux conditions de la LUP. Au sujet du renouvellement DDP, il est prévu aussi dans le cadre du droit de superficie dans les conditions d'application LUP. Le contrat même des DDP est souvent étendu sur une durée plus longue que cinquante ans.

Le député d'EAG invite le département à vérifier ce qu'il vient de dire auprès de la ville de Genève.

M^{me} Vavassori explique que cela fait partie des conditions liées à la réflexion sur le recensement et de ses vérifications que le canton opère depuis un certain nombre d'années.

Le député PLR se demande pendant combien de temps le fonds LUP peut être reporté.

M^{me} Vavassori répond qu'il peut être reporté en matière de montant et non d'années. Le montant de 35 MCHF est attribué jusqu'à ce que la part de logement atteigne les 20%.

Ce même député PLR comprend qu'un cumul peut s'effectuer jusqu'au 20%. Il trouve intéressant que depuis 2013, les 35 MCHF ont été utilisés une seule année. Il se demande combien de millions sont dépensables actuellement.

Le député MCG précise qu'il faut prendre en compte l'argent dépensé et les engagements.

Le député PLR constate qu'en 2013, le fond était de 35 MCHF. En 2014 il a dépassé les 35 MCHF. En 2015, il était de 30 MCHF environ. Depuis, le fond varie aux alentours des 20 M F. Il y a donc chaque année 15 MCHF qui ne sont pas dépensés. Puisqu'il y a 15 MCHF a dépensé depuis sept ou huit ans, il y a 100 MCHF en réserve en plus des 35 MCHF annuels que l'Etat n'arrive pas à dépenser. Il s'interroge sur l'opportunité du PL par rapport à ces chiffres. Il serait intéressant d'avoir le cumul.

M^{me} Vavassori indique que les chiffres sont produits dans le rapport d'activité annuelle 2021. Elle indique qu'elle se renseignera auprès du département des finances pour fournir à la commission les chiffres demandés.

La présidente précise que le département des finances sera auditionné la semaine prochaine, la question pourrait donc leur être transmise.

Un député S indique que le fonds LUP se repose sur une initiative de l'ASLOCA sur la Banque Nationale. L'ASCLOCA acceptait de retirer son initiative si le conseiller d'Etat s'engageait à verser 35 MCHF par année. La commission d'attribution du fonds LUP se réunit pour attribuer les fonds et les fonds non utilisés sont reportés à l'année suivante.

La présidente ajoute qu'ils souhaitent savoir combien de ces fonds ont été reportés.

Le député MCG indique que la disposition prévue dans ce PL est différente de celle prévue dans le fonds LUP. Le PL permet à l'acquéreur d'acheter le terrain tandis qu'avec le fonds LUP il sera superficiaire. Il s'agit de deux objets complémentaires. Il est intéressant pour une partie des coopérateurs d'être propriétaire du terrain. Au sujet de l'attribution du fonds LUP, il a compris qu'une partie est pour le FIDP et l'autre à la FPLC. Ensuite, il a compris que la FPLC les attribue encore une fois aux FIDP et aux autres fondations communales. Il souhaiterait savoir si les FIDP obtiennent des deux côtés des terrains.

Aussi, il revient sur les propos tenus par un député EAG sur la ville de Genève. Les logements de la ville de Genève ne sont pas subventionnés par l'Etat, mais par la ville à travers un règlement sur les loyers en fonction du revenu et l'autre part, soit 10% de son parc, est des logements libres. Il s'agit d'une part fixe, il n'y a pas de mutation de logements sociaux en logements libres chaque année. Il aimerait savoir si ces logements qui ne sont pas des logements LUP mais qui sont largement subventionnés par la ville de Genève sont comptés dans les 11% de logement, dit LUP ou non.

M^{me} Vavassori répond que les logements de la GIM, qui remplissent la définition précisée à l'article 1 de la loi sur la construction de logements d'intérêt public, sont comptabilisés comme LUP. Les loyers libres de la GIM ne sont pas comptabilisés comme des LUP et elle n'a pas été informée qu'une partie des logements sociaux détenus par la GIM devenaient des logements libres.

Le député d'EAG souhaite savoir si les 10% de logements libres qui sont récemment passés de 5% à 10% ont été pris en compte.

Le député MCG indique qu'il ne s'agit pas d'une modification récente.

La présidente souhaite revenir au débat principal.

Un député PLR souhaitait préciser qu'avec l'article 17, il est possible d'acquérir, il n'y a pas que le fonds LUP. Le 25 mars 2014, il avait déposé le

PL 11400 conjointement au MCG, à l'UDC et au PDC. Celui-ci avait pour vocation d'ouvrir le fonds LUP pour les fondations immobilières et les communes et pour participer aux équipements. Il s'agissait d'éléments qui permettaient d'améliorer la qualité de vie des bâtiments qui coûtent cher aux communes. Les réactions avaient été que cela aurait privé un certain nombre d'acquisitions, car l'argent n'était pas suffisant. Il avait répondu à cette époque-là que, de son point de vue, à partir du moment où il y avait la commission d'attribution du fonds LUP dans sa composition actuelle, il n'y voyait pas d'inconvénient. Il avait proposé également de limiter l'attribution du fonds LUP à l'acquisition de logements existants LUP. Il souhaitait créer des logements supplémentaires et non faire un transfert de propriété. Il observe que malheureusement le fonds LUP n'a pas été dépensé dans son entièreté et que beaucoup d'aménagement aurait pu être fait à l'aide de 5 à 10 MCHF des 15 MCHF restant du fonds LUP chaque année.

Le député S souhaite revenir sur la problématique de la ville de Genève, la fondation pour le logement social de la ville de Genève a droit à ces fonds-là et non la GIM. Les logements LUP sont des logements sociaux en fonction du revenu, ils ne rentrent pas dans la LGL. Au sujet des propos d'un député PLR, il est vrai que le PL qu'il avait proposé avait suscité un grand débat. La réserve de son groupe était que le PL permettait au Conseil d'Etat de construire des équipements du ressort des communes, ce qui dédouanait les communes.

Un député MCG explique que pour financer les infrastructures que le député PLR voulait financer sur le fonds LUP il y avait d'autres fonds (FI et FIDU) qui sont en partie financés par les communes. Il relance M^{me} Vavassori au sujet de l'attribution au FIDP. Une partie des fonds LUP sont attribués aux FIDP et l'autre à la FPLC et la FPLC redonne aux fondations, donc, notamment, au FIDP. Il se demande si véritablement, le FIDP a droit à ce fond sur les deux parties. La FVGLS, par exemple, a fait plusieurs demandes et n'a jamais rien obtenu.

M. Perrella précise que M^{me} Vavassori lisait les chiffres des attributions de fonds LUP de l'année dernière. Il s'agissait des entités ayant demandé et obtenu les fonds LUP. Une question avait, ensuite, été posée sur la pratique de la FPLC en cas d'attribution de terrains par le fonds LUP. Il souhaite rappeler que toute entité publique : Etat, commune, fondation communale ou cantonale peut demander et obtenir des fonds LUP. Il ne consacre pas plus de fonds à une fondation plutôt qu'une autre. Lorsque les fondations communales font des demandes de fonds LUP, la demande est examinée dans un premier temps par la commission d'attribution du fonds LUP qui l'accorde si les conditions sont respectées. L'autre règle est la pratique de la FPLC qui a pour but d'acquérir des terrains constructibles en zone de développement et les remettre

en droit de superficie à parts égales à des fondations de droit public. M^{me} Vavassori a aussi cité les statistiques tirées du rapport des fonds LUP versés. L'une était une donnée statistique par rapport au fonds LUP versé et l'autre était une question de fonctionnement et de principe sur la méthodologie d'attribution de terrain par la FPLC. Il insiste sur le fait que tous les acteurs éligibles ont accès au fonds LUP et peuvent en faire la demande.

Le député MCG poursuit et indique que la FVGLS a fait la demande et n'a jamais rien obtenu de la FPLC.

M. Perrella indique que le député du MCG parle des terrains et que lui parle des fonds LUP. La FPLC n'octroie pas de fonds LUP, elle octroie des terrains.

Le député MCG réitère que les fonds LUP étaient répartis en parts à la FIDP et en partie à la FPLC.

M^{me} Vavassori explique avoir cité une donnée pour 2022 du rapport qui n'a pas encore été publié qui indique que les acquisitions en 2022 ont été essentiellement demandées par la FPLC, car les FIDP n'ont pas demandé de fonds LUP pour l'acquisition de terrain, mais pour la construction de terrains.

M. Perrella explique qu'historiquement la FIDP ne prospecte pas et n'achète pas de terrains. Elle demande des dotations LUP pour financer des opérations immobilières. Le pourvoyeur de terrain est l'Etat et la FPLC.

Le député PLR explique qu'il y a deux façons de rémunérer une part sociale : l'intérêt de 5%, par exemple, et la plus-value à la cession de la part sociale.

Audition de M^{me} Adriana Jost, directrice de la Trésorerie générale – DF, Gestionnaire du fonds LUP

M^{me} Jost souhaite répondre aux questions qui lui ont été posées en vue de son audition. Elle explique qu'un cautionnement que l'Etat serait amené à donner n'a pas un coût direct sur le budget de l'Etat. Il induit un coût uniquement dans le cas où le tiers devrait faire défaut à son obligation et que l'Etat devait se substituer et payer. La proposition dans le cadre du PL n'a donc pas d'incidence directe sur les comptes en termes. Elle a, en revanche, une conséquence indirecte : l'engagement financier qui est examiné dans le cadre des risques, par l'agence de notation S&P Global ratings qui examine chaque année. Le risque s'inscrit au pied du bilan dans les notes annexes. Tous les engagements que prend l'Etat sont listés dans les annexes et évalués par une agence de notation pour évaluer le risque associé. Aussi, elle revient sur une autre question qui lui a été posée : le montant disponible du fonds LUP. Elle n'est pas encore en possession du montant pour 2022, car la clôture des

comptes est en cours. Cependant, elle a le montant pour 2021 qui s'élève à 81,9 MCHF.

Un député PLR indique être remplaçant à la commission du logement, il n'est donc pas spécialiste des questions liées à cette thématique. Cependant, il est membre de la commission des finances et sous cet angle qu'il se demande ce qu'il se passe lorsque le risque se réalise. Il s'interroge sur les mécanismes mis en place, par la suite, pour que le cautionnement soit payé. Il se demande si des éléments sont mis en place pour limiter les risques.

M^{me} Jost répond que le cautionnement simple est l'outil de cautionnement le plus en faveur de l'Etat en tant que garant. Dans la procédure d'activation de la garantie, elle est celle qui offre le moins de garanties par rapport à une caution solidaire par exemple. Il s'agit de la dernière étape de réalisation du chemin de recouvrement.

Le président demande d'expliquer pourquoi un cautionnement simple est différent d'un cautionnement solidaire.

M^{me} Jost indique qu'il s'agit de la définition des différents types de cautionnements possibles. L'Etat ne peut octroyer qu'un cautionnement simple qui peut être obtenu le plus rapidement dans la procédure de recouvrement.

Le président précise qu'il peut être obtenu plus rapidement dès lors qu'il n'exige pas le défaut.

M^{me} Jost indique ne pas être experte dans la procédure de recouvrement, mais il s'agit de celle qui arrive en tout dernier de cette procédure. En termes de cautionnement de terrain, dans ce cas, il existe déjà pour la partie immobilière. La garantie est aussi matérielle, donc le risque est globalement très limité.

Ce député PLR comprend que si le risque se réalise, la caution est versée et l'Etat devient propriétaire du terrain.

M^{me} Jost répond qu'une certaine valeur pourrait être vendue uniquement.

Ce même député PLR demande quelle est cette valeur.

M^{me} Jost demande s'il souhaite savoir la valeur du terrain.

Le député poursuit et répond par l'affirmation. Il demande s'il est possible de prévoir une valeur, dans les conditions contractuelles puisque la loi ferait office de contrat.

M^{me} Jost explique que le cautionnement porte sur un montant, lorsqu'il s'agit de l'acquisition d'un terrain, le montant sera valorisé et déterminé par le prix du marché. La caution fera l'objet d'un contrat et cette valeur sera prise en compte. Aussi la loi générale prévoit un plafond à l'article 37 LGL qui ne peut excéder 975 MCHF au total, ce qui limite le risque. Elle précise, également, que le total est loin d'être atteint.

Le président demande si, dans les contrats de cautionnement, en imaginant que l'éditeur met en gage à l'Etat de Genève le terrain acquis, il y a ensuite une vente de gré à gré de terrain ou les enchères forcées.

M^{me} Jost va se renseigner et revenir avec une réponse.

Un autre député PLR demande si le montant du fonds LUP tend à s'accroître avec le temps. Il semble que le chiffre évolue peu d'après les informations obtenues.

M^{me} Jost confirme que le montant du fonds évolue peu. En 2020, il était de 70,2 MCHF, il y a donc une progression de 10 MCHF. Il faut, aussi, prendre en compte la dotation annuelle de 35 MCHF, la dotation n'a donc pas été utilisée entièrement. Le fonds LUP est aujourd'hui d'un certain montant qui progressera encore.

Un deuxième député PLR se demande si le fonds tend à s'accroître, car il n'est pas utilisé.

M^{me} Jost indique que la loi prévoit de pouvoir utiliser plus que les 35 MCHF à condition d'en suite glisser et assurer une moyenne de 35 MCHF par an pour les cinq ans à venir.

Un député PLR indique qu'il n'a pas réussi à trouver dans la loi le délai de cinq ans. Il se demande si les millions non dépensés depuis plus de 5 ans sont perdus.

M^{me} Jost explique que la dotation est de 35 MCHF par an. Il est possible d'aller au-delà de ce montant à condition de s'assurer que pour les cinq années suivantes, les dépenses soient moins élevées afin d'arriver à une moyenne de 35 MCHF par an.

Un député PLR relève que selon les chiffres de 2021, le fonds était de 81 MCHF, avec les 35 MCHF de dotation, il imagine que le montant s'élèverait à 116 MCHF pour début 2023. Si ces 116 MCHF venaient à être dépensés, il se demande s'il faudrait appliquer la règle des cinq ans.

M^{me} Jost indique que selon l'article 4, alinéa 8 de la LGL, il le faudrait.

Ce même député PLR en déduit que la réserve serait perdue.

M. Perrella explique que l'art. 4, al. 8, traite de la question du déplacement du budget, indépendamment de la réserve. Il s'agit de la règle que la loi LUP avait donnée à l'époque dans sa teneur initiale. Savoir ce qui peut être fait du montant de réserve issu d'un cumul pendant les années n'est pas traité à l'alinéa 8.

Le député poursuit et demande s'il est possible d'utiliser les 116 MCHF sans devoir compenser sur les années à venir.

M. Perrella n'a pas de réponse.

Ce député PLR surenchérit et demande si M. Perrella peut se renseigner. S'il est possible de les utiliser, il n'est pas grave de les accumuler. En revanche, si cela veut dire que l'argent accumulé ne pourra pas être dépensé, la question est différente.

Un député MCG se demande si les 81 MCHF prennent en compte les montants déjà engagés, mais pas encore dépensés.

M^{me} Jost répond que ce montant relève l'état des comptes, le solde du fonds, et les engagements sont déjà pris en compte. A titre d'exemple, 11, 2 MCHF de dotations a été faite en faveur de la FIDP.

Un député MCG sait que l'Etat ne peut cautionner à plusieurs personnes. Il se demande, donc, si les cautions se font en nom propre ou au nom de la coopérative puisque pour fonder une coopérative il faut être sept.

M. Perrella répond que le cautionnement est fait au nom de la coopérative.

Ce même député MCG se demande ce qui se passe si un des sept coopérateurs fondateurs se retire.

M. Perrella indique que la question des membres est gérée par la coopérative, mais le débiteur resterait la coopérative.

Le député MCG se demande si un des fondateurs pourrait être écarté et si la coopérative a la charge de demander le prorata en cas d'engagement financier prit.

M^{me} Jost explique que le contrat est tripartite : l'Etat se porte garant en faveur d'une coopérative qui est au bénéfice d'une banque, si la coopérative à elle seule n'est pas suffisante. Le financement est d'abord octroyé par la banque à la coopérative et l'Etat viendrait le cautionner. La coopérative à un rôle essentiel puisqu'elle s'engage à faire face aux obligations financières.

L'auteur du présent rapport de majorité d'EAG émet l'hypothèse que la FPLC, principale association qu'ils cautionnent, pourrait dire qu'elle a besoin de 50 à 100 MCHF pour l'année prochaine. Le fonds de la caisse serait utilisé et un pour les cinq années à venir, les montants devraient être équilibrés à hauteur de 35 MCHF. Ces montants ne seraient ni perdus ni utilisés.

M^{me} Jost indique que pour l'utilisation de la réserve, le département reviendra avec une réponse.

M. Perrella ajoute qu'au début de sa remarque le député EAG a dit que le cautionnement servait majoritairement à cautionner la FPLC. La FPLC n'a pas besoin de cautionnement, elle achète en fonds propres avec le fonds LUP, mais n'a pas besoin du cautionnement de l'Etat.

Le député d'EAG précise que cautionner un terrain à Genève est un risque nul, car dès le moment où l'Etat récupérerait le terrain, le cas échéant, le prix fixé ne changera pas de beaucoup et la revente se passerait sans problème.

Le président souhaite réagir à la remarque du député d'EAG. Il y a un mécanisme tripartite avec une société coopérative, le prêteur qui est une banque et l'Etat qui cautionne. Il est évident que dans le rapport de base l'hypothèque est consentie en faveur de l'emprunteur, initialement. Donc, un prêt hypothécaire consentit par une banque. La banque en garantie reçoit une hypothèque de la société coopérative qui est l'emprunteur. Il se demande, dans ces conditions, quelle est la garantie de l'Etat, vu que le bien est déjà l'objet d'une hypothèque pour protéger du risque relatif à son engagement.

M^{me} Jost explique que l'idée est de venir ajouter une garantie supplémentaire à ce terrain.

Le président se demande, à partir du moment où le bien est déjà hypothéqué en faveur de la banque quelle est la garantie de l'Etat dans la transaction.

M. Perrella explique qu'il y a d'abord l'hypothèque légale qui est équivalente à 15% de la valeur de l'immeuble et les restrictions du droit public inscrite à la LGL. Elle lit le propriétaire de l'immeuble à un nombre des prestations et d'obligations, comme le bon entretien, mais la vraie garantie est l'hypothèque légale.

Le président informe que la banque va exiger une hypothèque qui va primer sur l'hypothèque légale. Il se demande ce qu'il reste à l'Etat, car, en cas de cautionnement simple, la banque ne peut se retourner contre la caution que si elle est au bénéfice d'un acte de défaut de biens. S'il est en possession d'un acte de défaut de biens, la garantie octroyée une fois réalisée ne suffit pas à désintéresser la banque. Il ne reste rien à l'Etat. Aussi, la caution intervient dans deux types de cas : quand une société de cautionnement reçoit un certain pourcentage de la garantie par année ou quand la caution à un intérêt quelque conque directe ou indirecte. Il se demande s'il serait possible d'envisager, au regard du risque pris par l'Etat, que son cautionnement soit rémunéré en fonction d'un pourcentage prélevé sur le montant garanti.

M^{me} Jost indique que la question de la rémunération est intéressante, car la LGF le prévoit pour toutes les garanties accordées par l'Etat. La LGL est muette en la matière, raison pour laquelle il n'y a pas de facturation sur les cautions existantes telles qu'octroyées dans le cadre de cette loi.

Le président se demande, par rapport au risque, ce qui figure dans les annexes des comptes. Il demande si M^{me} Jost peut expliquer ce qu'elle entend par inscription au pied de bilan.

M^{me} Jost explique qu'il s'agit de notes annexées aux états financiers qui présentent des éléments et notamment l'engagement et le risque financier. Dans l'état des comptes de l'année 2021, un tableau figure à la page 61 qui récapitule l'ensemble des cautions simples accordées par l'Etat. Il est précisé qu'elles sont rémunérées à hauteur de 1/8 de % du montant garanti. Il a pour but d'informer de manière fidèle le lecteur des états financiers du canton des risques et des engagements pris de manière indirecte, en l'occurrence. Dans son analyse, la cour de notation tient compte de ces engagements et des principales entités subventionnées.

Le président comprend que les cautionnements ne figureront pas au bilan proprement dit. Ils n'apparaîtront pas sous, par exemple, les créanciers.

M^{me} Jost répond qu'ils n'y apparaîtront pas, car ils ne donnent pas lieu à un échange monétaire.

Le président précise qu'ils peuvent être activés en cas de défaut.

L'auteur du projet de loi demande si l'annexe dont M^{me} Jost fait mention détaille tous les cautionnements.

M^{me} Jost explique que l'annexe regroupe toutes les cautions octroyées par entité, par exemple, il y a une rubrique « divers prêts hypothécaires » de 106 MCHF ou une rubrique « transports publics genevois de 673 MCHF.

Le député auteur du présent projet de loi demande la référence du document où ces éléments figurent.

M^{me} Jost indique qu'il s'agit de la page 61, le point 2.4 du rapport des comptes de l'Etat, tome 1.

Le député poursuit et comprend qu'il y a une quantité de détails qui est publiée et dont chacun peut prendre connaissance.

M^{me} Jost précise qu'il s'agit d'un agrégat plutôt que de détails, car il n'y a, par exemple, pas la liste des prêts hypothécaires garantis.

Un député Vert se demande si ce PL pose problème pour le département. Il se demande s'il provoque un risque pour l'Etat. Il se demande si le département a des statistiques de coopératives ayant fait faillite.

M^{me} Jost explique que le risque est extrêmement faible. Elle ne peut pas répondre sur le taux de statistique, car elle ne connaît pas la situation en matière de faillite des coopératives d'habitation.

Un député socialiste relève qu'il n'y a pas de risque vu la situation de crise du logement dans le canton. Si Genève venait à se vider de 10% et que l'immobilier venait à se dévaloriser, il y aurait un risque, car l'hypothèque prise n'aurait pas la même valeur initiale engagée.

M^{me} Jost considère que le risque est globalement faible, sauf en cas de surestimation du prix d'un terrain ou de crise importante, ce qui mènerait à un défaut de la coopérative.

Le même député S indique que le défaut de la coopérative est possible, mais la situation immobilière actuelle fait que le gageur pourra toujours prendre le terrain et le revendre. Lors de la crise de la BCGE, des gens qui avaient des villas ne pouvaient plus satisfaire les intérêts, car la vente ne suffisait pas à payer l'hypothèque. Actuellement, il n'y a pas de risque, mais tout dépend de l'évolution de la République dans les années à venir.

Le président ajoute qu'il faut être prudent.

Ce même député S indique qu'en cas de prudence, aucune affaire ne se fait. S'ils veulent aller de l'avant, l'entrepreneur doit prendre des risques.

M^{me} Jost précise que les risques sont faibles, mais pas nuls. Il demeure certains risques aujourd'hui.

L'auteur du projet de loi rebondit sur la question du député Vert au sujet des faillites des coopératives. Il demande si, à leur connaissance, il y a des cas de cautionnement accordés à des coopératives où à la suite de la faillite de celle-ci, l'Etat a dû entamer des procédures pour récupérer les biens.

M. Perrella indique qu'une procédure de ce type n'a jamais été engagée.

Le député PLR demande si le département sait si d'autres cantons pratiquent le cautionnement des coopératives. Si oui, il se demande s'il sait combien de cantons cela concerne et à quelle hauteur.

M. Perrella indique qu'il va se renseigner et fournir l'information.

Ce même député PLR explique qu'il y a la valeur de gage qui est fonction du prix du marché et la problématique du taux d'intérêt dans un emprunt hypothécaire qui est cautionné. Dans les années nonante, l'augmentation du prix du marché et la pénurie de logements ont provoqué une augmentation massive des taux d'intérêt, ce qui a eu pour conséquence une augmentation des défauts de paiement du service de la dette par les emprunteurs. Si une coopérative n'a pas beaucoup de marge entre le prix des loyers et le taux des emprunts bas, le risque est réel. Le risque ne se mesure pas à l'instant T, mais sur l'estimation dans la durée, c'est la réalisation du risque qui se mesure à l'instant T. Encore récemment, il a été constaté que l'évolution du taux d'intérêt peut varier encore assez rapidement. Il faudra voir l'impact sur les propriétaires institutionnels ou privés qui ont fait des emprunts à un taux bas inférieur à 1% quand ils viendront à échéance et qu'ils verront leurs intérêts triplés. Pour cette raison, les recommandations bancaires sont un calcul d'intérêt théorique à 5% et une valeur de gage qu'à 80% de sa valeur. Il voit

mal des coopératives passer de logements à prix abordables à des logements à prix excessif, dans ce cas le risque se crée.

M. Perrella rappelle que les logements contrôlés ont des comptes annuels qui sont faits et chaque deux ans, un calcul de la réserve est fait. Depuis un certain nombre d'années, la réserve n'était plus alimentée, car le taux baissait. Maintenant, la réserve est de nouveau alimentée avec un certain nombre de maitres d'ouvrage dans les MOUP en prévision de l'échéance des taux fixes. L'alimentation de ces réserves permettra d'assurer les hausses futures.

Ce député PLR s'interroge sur la pratique si une coopérative souhaite venir alimenter la réserve.

M. Perrella précise que la pratique n'est plus à jour, lorsqu'elle existait, elle était plus officielle et pouvait être alimentée jusqu'à ce qu'elle atteigne le 5% de la valeur de l'immeuble.

Le député PLR demande encore si cela était valable pour la durée de l'hypothèque restante.

M. Perrella répond par l'affirmative.

Audition de M. Yves de Coulon, président, FPLC et de M. Damien Clerc, Secrétaire général, FPLC

M. de Coulon explique que de leur compréhension du PL il résulte qu'ils ne sont pas concernés. Le PL vise autre chose que leur périmètre de compétence puisque le périmètre de la FPLC est des logements d'utilité publique et le PL vise du ZD Loc. Il rappelle que leur fondation a comme activité l'acquisition de terrain afin de les transmettre aux coopératives dans le cadre du droit de superficie dans la perspective de création de logements d'utilité publique.

Le président comprend que la FPLC ait pu s'interroger sur l'esprit pas clair du PL, mais après avoir auditionné ses auteurs, il s'agit de l'acquisition de terrains dans le cadre ZD Loc, mais aussi les logements d'utilité publique.

M. de Coulon indique que le PL risquerait de faire double emploi puisque la fondation a pour but d'acquérir des terrains et de les attribuer aux coopératives dans le cadre des LUP.

Un député PLR indique qu'au vu de précédentes auditions, le fonds LUP des huit dernières années a été sous-utilisé sur une période de sept ans. Il se demande les raisons de cette sous-utilisation.

M. de Coulon répond la FPLC a été récemment auditionnée sur son rapport d'activité et avait souligné à quel point son défi était de trouver des terrains à

acquérir en zone de développement ou en perspective raisonnable de modification de zone.

Le député PLR souhaite connaître la part de terrains acquis par leurs soins et attribués à des coopératives.

M. de Coulon répond qu'ils ont l'obligation légale d'attribuer à parts égales entre les coopératives et les fondations immobilières de droit public. Le groupement des coopératives et la CAFI veillent à ce que ces conditions soient respectées de manière réciproque et équitable.

Ce député PLR poursuit et demande si la FPLC rencontre des difficultés à attribuer les parts qui reviennent aux coopératives en raison de moyens financiers insuffisants ou si parce que pas assez de coopératives sont intéressées par des terrains.

M. de Coulon explique que la FPLC décide en fonction du terrain, du nombre de logements et de ce qui s'y trouve déjà, s'il est préférable de l'attribuer à une coopérative ou à une fondation de droits publics. Sur cette base, elle s'adresse au groupement des coopératives qui propose une coopérative sélectionnée parmi ses membres. La FPLC est ensuite libre de décider si elle souhaite suivre cette proposition.

Ce même député PLR se demande s'il est possible pour une coopérative non membre du groupement d'obtenir un terrain.

M. de Coulon répond par l'affirmative.

Un député MCG se demande comment se passe la disposition de terrain aux coopératives non membres.

M. de Coulon explique qu'en dessous de 50 logements, la FPLC n'est pas tenue par le même système d'attribution. Ils ont mis en place un guichet qui vise à assister les primocoopératives qui sont plus petites et qui sont constituées dans un but directement de construire ou créer qui ont créé une coopérative pour l'habiter directement.

Ce député MCG se demande encore pourquoi la FPLC ne fait pas confiance au groupement qui a aussi des petites coopératives.

M. de Coulon explique que le groupement effectue un travail important en termes de regroupement des coopératives existantes. Il est bien placé pour leur proposer des coopératives partenaires efficaces et capable de mener un travail à terme. Le tri fait par le groupement est une première indication de sérieux.

Le député MCG demande si pour les coopératives non membres à qui ils pourraient attribuer des terrains pourraient être à but lucratif.

M. de Coulon considère que le but de la FPLC est de transmettre des terrains qui assurent la pérennité du logement bon marché. Ils visent, donc des

LUP et des coopératives qui créeront des logements d'utilité publique sans revendre leurs parts sociales avec bénéfice.

Le député MCG demande si dans la part qu'ils accordent aux FIDP une partie est aussi attribuée aux fondations communales. Il indique que les FIDP reçoivent déjà des terrains avant l'attribution à la FPLC et reçoivent ensuite encore 50% de la FPLC.

M. de Coulon indique qu'il ne s'agit pas de 50%, mais à parts égales entre les coopératives et les FIDP, au moins 70% en parts égales. Cependant, la troisième colonne du tableau qui concerne les fondations par exemple les fondations immobilières communales. Elles doivent répondre aux mêmes critères de pérennisation du logement public.

Le député MCG demande si la FPLC arrive à remplir le pourcentage dédié aux fondations communales.

M. de Coulon indique qu'il n'y a pas de pourcentage pour les fondations communales. Ils doivent avoir au moins 70% répartis en parts égales entre les FIDP et les coopératives. Le reste, ils peuvent les attribuer, soit de nouveau aux FIDP ou aux coopératives, toujours à parts égales, soit à toute autre entité qui répond aux critères fixés par la loi comme les fondations du droit communal.

Le député MCG demande s'il serait possible d'avoir une photographie à un moment donné, puisqu'il n'y a pas de pourcentage pour la troisième part.

M. de Coulon explique que le principe de la loi est respecté. Il y a un petit déficit des FIDP par rapport aux coopératives. Sur cette base, ils doivent attribuer un peu plus aux FIDP qui a un petit manquement pour rétablir la parité.

Le député MCG souhaite le pourcentage d'attribution pour les fondations communales.

M. Clerc se rappelle, de mémoire, d'attributions à la fondation de Chêne-Bourg ou à l'association Les Vernets d'Arve. Il n'a pas les chiffres, mais sait que l'attribution est meilleure que celle de deux ans en arrière.

Ce député MCG a l'impression que les fondations communales sont les parents pauvres.

M. Clerc ne rejoint pas son avis. Ils ont attribué des logements à la fondation de Lancy, de Confignon, également. Il assure que les fondations communales sont aussi très bénéficiaires.

M. de Coulon rejoint les propos de M. Clerc, les fondations communales ne sont pas les parents pauvres.

Le député MCG demande d'obtenir les statistiques des terrains attribués aux fondations communales.

M. de Coulon répond qu'il les fournira.

Le député MCG revient sur les propos de M. de Coulon selon lesquels le PL irait dans la même direction que la FPLC. Il ne rejoint pas cet avis puisque l'objectif est différent. A travers la FPLC, les coopératives sont superficières alors qu'avec leur PL, elles seraient propriétaires. Elles ne sont pas concurrentielles, mais parallèles. Il s'agit de donner un coup de pouce supplémentaire aux coopérations genevoises.

M. de Coulon indique que s'ils souhaitent permettre à des coopératives cherchant des logements d'utilité publique à acquérir des terrains, ils vont se retrouver dans le même domaine que la FPLC.

Le député MCG relève que ce domaine est commun à tous ceux qui cherchent à acquérir des terrains.

M. de Coulon explique qu'ils avaient compris ce PL comme complémentaire à l'activité de la FPLC qui elle cherche à faire du logement social. Si ce PL vise à faire du LUP, les coopératives pourraient se passer de l'aide de la FPLC.

Une députée S demande ce que représentent les terrains attribués aux coopératives en termes de m² à bâtir.

M. Clerc ne peut répondre en termes de m², mais en termes de surface brute de plancher, ils ont atteint les 85 519 m².

La députée S demande s'ils arrivent à chiffrer le potentiel de SBP que représentent les terrains que possède la FPLC, mais qui n'ont pas encore été attribués.

M. Clerc indique que cette information se trouve dans le rapport d'activité 2021. Dès qu'ils ont un périmètre assez cohérent pour être proposé, ils le font.

L'auteur du projet de loi se demande par rapport à la question relevée au sujet de la définition d'une coopérative et la crainte qu'elle dévie de ses statuts et devienne lucrative, si selon leur expérience, ils peuvent définir ce qui fait qu'une coopérative ne dérive pas.

M. de Coulon cite l'article 13 B de la LGL. La FPLC ne peut conclure des contrats qu'avec des coopératives qui poursuivent des activités sans but lucratif.

L'auteur se demande si la FPLC considère avoir atteint sa capacité de prospection de terrain ou dans quelles mesures elle est à son plein potentiel. Il se demande s'il est possible qu'elle n'ait pas accès à un certain nombre

d'opportunités, car celles-ci se trouveraient en dehors de son champ de perception.

M. de Coulon indique qu'ils ne peuvent garantir qu'ils voient passer toutes les opportunités. Il le renvoie à leur rapport d'activité qui indique que la FPLC a une très bonne vision des terrains en zone de développement ou qui peuvent le devenir dans un avenir raisonnable. Comme tout promoteur, leur prospection est très active et peut être plus systématique que celle d'un promoteur privé. Les gens travaillant à la FPLC sont très compétents et maîtres de leur domaine. Ils ont une bonne connaissance des possibilités à Genève.

L'auteur ne doutait pas des capacités de la FPLC, mais partait du principe qu'il pouvait y avoir des opportunités que les coopératives rencontreraient en direct dans son réseau de relation et pour lesquels la FPLC n'aurait pas une connaissance directe.

M. de Coulon explique que la promotion immobilière à Genève est très tendue. Les coopératives qui ne sont pas membres du groupement ont souvent un profil de primocoopérative. Ils sont souvent venus à la FPLC pour obtenir des informations. Il n'est pas sûr qu'ils soient les mieux placés pour obtenir des terrains que la FPLC ne connaîtrait pas même s'ils ne peuvent pas l'exclure.

M. Clerc ajoute qu'il a été vu qu'une coopérative a acheté une parcelle à Versoix et aux semailles sans passer par la FPLC. Les coopératives peuvent donc déjà acquérir de cette façon.

M. de Coulon précise qu'il s'agit de parcelles connues de la FPLC où celle-ci avait fait des offres aussi. Il lui paraît peu probable qu'une coopérative fasse une offre sur une opportunité totalement ignorée de la FPLC.

L'auteur du projet de loi indique que M. Coulon a précisé que les ventes se faisaient à la FPLC si elles répondaient à certains critères. Il imagine qu'il y a des cas de figure où ils renoncent à l'acquisition. Dans certains cas des terrains pourraient, donc, être disponibles.

M. de Coulon indique que si la FPLC renonce à un terrain c'est qu'elle estime qu'il est difficilement utilisable pour faire du logement social. Il ne serait pas intéressant pour une coopérative souhaitant faire du LUP de l'acquérir. En revanche, le terrain pourrait être intéressant pour du ZD Loc.

Le député auteur du projet de loi a l'impression que les coopératives ont parfaitement trouvé leurs places à travers des mécanismes existants pour construire du logement social. Il demande s'il trouve que les coopératives auraient leurs places à jouer dans le cadre des ZD Loc dans la mesure où elles peuvent produire des loyers pérennes sur le long terme sans l'aide de l'Etat comme les coopératives historiques.

M. de Coulon explique qu'il s'agit d'une question politique qui sort de son cadre de compétence et à laquelle il ne peut répondre.

L'auteur du projet de loi demande si la FPLC connaît des cas de figure où une coopérative aurait eu l'opportunité d'une acquisition foncière, mais aurait demandé à la FPLC de venir les soutenir dans l'acquisition à travers le fonds LUP.

M. Clerc indique qu'à sa connaissance, ils n'ont jamais réussi à finaliser l'acquisition d'un terrain amené par une coopérative et pour lequel elle aurait eu une priorité sur le droit de superficie.

L'auteur du projet de loi demande si lorsque la FPLC trouve des terrains à acheter et les remet à une coopérative pour construire, ceci se fait à travers l'usage du fonds LUP et donc selon les conditions du fonds LUP.

M. de Coulon explique qu'il faut que le terrain soit en zone développement pour utiliser le fonds LUP dans la mesure des conditions d'attribution.

L'auteur du projet de loi demande si tous les terrains attribués aux coopératives ces dernières années répondaient aux conditions de construire du LUP.

M. Clerc répond que oui pour la situation actuelle, mais avant la constitution du fonds LUP, ils achetaient leurs terrains en endettement avec leurs fonds propres. Une partie n'a donc pas été acquise avec le fonds LUP. De plus, il y a les terrains qu'ils n'achètent pas en zone de développement qui n'est pas acquise avec le fonds LUP.

M. de Coulon explique qu'une partie de leur mission est d'avoir une vision plus prospective : acquérir des terrains pas encore en zone de développement, mais sur des zones où ils estiment qu'ils vont le devenir.

L'auteur du projet de loi comprend que la majorité des terrains sont acquis avec le fonds LUP. Il comprend qu'il s'agit d'une question politique, mais si les coopératives veulent faire du ZD Loc, elles ne peuvent compter sur l'aide de la FPLC.

M. de Coulon répond que le guichet de la FPLC est réservé à l'assistance des coopératives. Leurs conseils ne se limitent pas au LUP. En revanche, par la loi, la FPLC ne peut attribuer que du LUP.

Une députée du PDC comprend que le PL entre en concurrence avec leur travail. Elle demande si la FPLC est favorable à ce PL.

M. de Coulon répond qu'ils ne sont ni favorables, ni défavorables, car le rôle n'est pas de trancher. Il est vrai qu'ils ont l'impression qu'en matière d'aide à des coopératives pour faire du logement social, la situation actuelle permet de le faire. L'idée de la création de la FPLC était de professionnaliser

l'acquisition de terrains. Depuis 20 ans, la FPLC a acquis de bonnes connaissances du territoire et un savoir-faire important. Il ne peut parler de concurrence, car la FPLC n'a pas de but lucratif, mais les coopératives qui veulent faire du LUP et cherchent des terrains vont tomber sur les mêmes terrains que la FPLC et vont donc entrer en concurrence. Il pense qu'économiquement pour faire du logement social, il vaut mieux passer par leurs services.

Le président demande si la présence des deux acteurs sur le même terrain peut avoir une conséquence par rapport au vendeur.

M. de Coulon répète que la FPLC a acquis un grand savoir-faire. Elle a de nombreuses compétences et une réputation qui font que les gens savent qu'ils sont des acteurs raisonnables et une alternative aux acteurs privés. Un vendeur qui souhaiterait vendre une villa passant en zone de développement a beaucoup d'offres. Les vendeurs ont différents angles d'approches. Certains veulent faire le meilleur bénéfice d'autres souhaitent que leur terrain permette de créer un habitat groupé. Le marché est déjà très concurrentiel et les vendeurs sont habitués à recevoir beaucoup d'offres.

Le président relève que si les offres sont nombreuses, le prix s'élève également.

M. de Coulon indique que la FPLC est, en effet, limité par les prix, mais certains acteurs sont prêts à mettre plus d'argent en fonction de certaines situations.

Le président précise qu'il y a un risque que l'Etat exprime son droit de réemption, car le prix est trop haut et menace le marché.

L'auteur du projet de loi indique que puisqu'il vient d'être évoqué différent facteur pour choisir un acquéreur, il se demande si le vendeur ne pourrait pas être sensible à autre chose que le prix. Certains pourraient souhaiter plutôt travailler avec des coopératives qu'avec la FPLC ou l'Etat.

M. de Coulon indique qu'il ne peut l'exclure.

L'auteur du projet de loi revient avec sa demande de la place qu'ont les coopératives dans la production de ZD Loc. Il comprend que cela sort de la feuille de route du FPLC, mais il y a eu un rapport de la politique du logement du département en 2015 qui avait été à l'origine de discussions politiques. Une des intentions de ce rapport était de créer une place pour les MOUP dans le tiers ZD Loc. Un élément qui était présent à l'origine de la proposition puisque 1/16 des ZD Loc étaient en cession obligatoire pour les MOUP. Il retient que l'intention était de créer un espace MOUP, dans le deuxième tiers ZD Loc. Il se demande donc si, dans une certaine mesure, on ne peut imaginer que la

FPLC fasse sienne cette orientation puisque le guichet n'est pas limité au logement social.

M. de Coulon explique que la loi telle quelle dit que la FPLC peut transférer la propriété aux FIDP, mais ne peut le faire pour des coopératives. Elle ne peut attribuer qu'en vertu de la constitution. Si le législateur veut favoriser la création de coopératives en pleine propriété, c'est un choix qui ne concerne pas la FPLC. Sinon, il faudrait changer une disposition constitutionnelle.

Un député PLR demande si l'interdiction de transfert de propriété est soumise à l'approbation du Grand Conseil. Elle n'est pas interdite, mais il s'agit d'une procédure particulière.

M. de Coulon explique que la LGL dit qu'elle doit attribuer aux coopératives en droit de superficie.

A ce stade des travaux de la commission divers réponse aux questions posées

M. Perrella indique que lors de la dernière séance, il avait été demandé les chiffres de cautionnement LGL simples qui sont actifs aujourd'hui et octroyés.

Le cautionnement LGL au 30 septembre 2022, sur les deux types de cautionnement : sur crédit de construction et sur prêt hypothécaire, sur du neuf :

- **134 dossiers** sont au bénéfice d'un **cautionnement sur prêt hypothécaire** qui concerne toute sorte de maitres d'ouvrage.
 - Sur ces 134 dossiers, **5** concernent des opérations de coopérative qui sont propriétaires de **logements non LGL** soit **3,7%**
- **22 dossiers** sont au bénéfice d'un cautionnement sur crédit de construction
 - **3** concernent des opérations de coopératives qui font du **logement non LGL** soit **13%**

Concernant les montants, notamment pour les cautionnements de prêt hypothécaire, les statistiques mettent en avant des minimums et des maximums. Les maximas représentent la première année d'exploitation lorsque le propriétaire n'a pas encore amorti.

Au 30 septembre 2022 :

- 134 conventions correspondent à un maximum de 354 MCHF de prêts hypothécaires à cautionner.
- 22 conventions correspondent à un maximum 271 MCHF de crédits de construction.

Un député MCG relève qu'il s'agit des chiffres au premier jour.

M. Perrella répond par l'affirmative, ceux-ci diminuent, car les propriétaires les amortissent. Un minimum est de 146 MCHF et un maximum est de 354 MCHF. Le montant maximal tous cautionnements confondus est de 625 MCHF.

L'auteur du projet de loi relève que M. Perrella a mis en évidence des cas de coopérative qui aurait activé ces cautionnements pour des logements non LGL. Il demande s'il peut lui donner d'autres attributions.

M. Perrella n'a pas de détails, il indique au sujet du cautionnement sur prêt hypothécaire que les propriétaires sont variés. A partir du moment où quelqu'un demande un emprunt de plus de 65%, la banque demande quasi systématiquement un cautionnement LGL, s'il peut être obtenu.

L'auteur du projet de loi comprend que tous ceux qui ont fait une demande de logement LGL ont fait cette demande.

M. Perrella répond que oui, à part en cas de demande en fonds propre à plus de 50%.

L'auteur du projet de loi indique que s'il regarde les statistiques de cautionnement de construction LGL, il serait possible d'avoir une idée des proportions.

M. Perrella répond par l'affirmative.

Un député MCG répond qu'il s'agit des fondations d'Etat et des fondations communales.

M. Perrella indique que même les propriétaires privés peuvent le demander.

PL 13049 modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (Pour réaliser des logements répondant aux besoins de la population)

Audition de M. Stéphane Nydegger, Co-président, GCHG, de M^{me} Annick Hmidan-Kocherhans, membre du comité, GCHG et de M. Albert Knechtli, membre du comité, GCHG

M. Nydegger commence par présenter le groupement des coopératives d'habitation genevoises (ci-après GCHG) qui regroupe 12 000 logements. Il promeut l'habitat coopératif, soutient dans l'élaboration de projets et permet aux quatre-vingts coopératives membres d'échanger sur leurs différentes expériences. Il définit ce qu'est une coopérative d'habitation, soit une société privée inscrite dans le code des obligations. La coopérative d'habitation est à

but non lucratif et est liée dans son fonctionnement à tous ses membres. Elle est maître d'ouvrage d'utilité publique. Il rappelle que la coopérative n'est pas un type de logement, mais un processus de construction pour l'habitation. Les coopératives représentent 5% du parc immobilier complet. Leur but est de construire des logements abordables et de créer une mixité. Dans la plupart des cas, les coopératives ont des attributions de droit de superficie par les autorités publiques. Ces attributions sont liées à la loi LUP et la LGZD, la grande majorité des logements sont donc des LUP. Les listes d'attente des coopératives existantes comptent des milliers de personnes et chaque année quatre à cinq nouvelles coopératives se créent. C'est pourquoi l'IN 180 a été lancée l'an passé afin que plus de 10% du parc immobilier genevois soit représenté par des logements coopératifs. L'initiative a été validée par le parlement genevois et la Cour constitutionnelle, bien qu'il y ait actuellement des recours.

En ce qui concerne le PL 13049, le GCHG trouve intéressant de pouvoir bénéficier d'un outil comme celui-ci, entre autres vis-à-vis de l'IN 180. Pour exemple, il indique qu'en 2017, une grande attribution de terrain en droit de superficie a été développée en collaboration avec les différentes autorités publiques, ce qui représente environ 750 logements. Cependant, sur la plupart des sites comme Les Grands Esserts, Belle Terre ou Chapelle, la majorité des projets sont en suspens pour des questions de procédure. Il y a, tout de même, eu d'autres attributions de droit à bâtir depuis 2017 qui représentent environ 300 logements. Il s'agit, notamment, des périmètres Les Sciens et Les Semailles où des projets concrets sont en train de se mettre en place à travers différentes coopératives. Le PL est un outil supplémentaire qui permettrait aux coopératives d'accéder à l'acquisition foncière. Il précise que la GCHG ne souhaite pas le faire en concurrence par rapport à d'autres entités comme la FPLC, mais pour permettre à des coopératives expérimentées d'acquérir des terrains pour développer leurs projets. Malgré le fait que la plupart des terrains les obligent à faire du LUP, les membres et adhérents des coopératives représentent une grande mixité allant de personnes défavorisées à personnes de classe moyenne. De ce fait, les coopératives peuvent, dans une réflexion d'habitat mixte, loger 75% de la population. Cet outil supplémentaire est intéressant pour les coopératives désireuses de développer du ZD LOC ou de la PPE. Il explique que certaines coopératives expérimentent la propriété sans but lucratif (ci-après SBL).

Un député du MCG demande si le GCHG souhaite inclure les coopératives dans les LUP.

M. Nydegger répond par la négative. Les coopératives peuvent déjà faire du LUP. La majorité des attributions faites aux coopératives par les autorités

publiques dans les zones de développement demandent de développer des LUP selon la loi LUP genevoise. Le souhait des coopératives est de pouvoir développer d'autres types de logements comme du ZD LOC et pouvoir ainsi répondre à la plupart des membres des coopératives.

Une députée PLR aimerait que le GCHG explique ce qui justifierait que le cautionnement soit étendu aux ZD LOC et autres types de logements (hors LUP). Elle se demande pourquoi les coopératives et non les autres formes juridiques auraient droit à un cautionnement sur des logements à loyer libre et à revenu très important. Elle demande leur avis sur limiter le cautionnement d'acquisition de terrain par les coopératives à la construction LUP.

M^{me} Hmidan-Kocherhans répond que l'acquisition de terrains LUP existe déjà par la FPLC. Ce nouvel outil permettrait la mixité en ne se limitant pas aux LUP afin d'avoir différents types de milieux sociaux.

Le même député MCG demande si la mixité est garantie. Elle souhaite être sûre que des personnes nanties ne pourraient construire un immeuble pour leur bénéfique personnel et obtenir un cautionnement de l'Etat.

M^{me} Hmidan-Kocherhans répond que ceci est garanti par le GCHG. Les buts des coopératives y adhérant sont examinés.

La députée PLR poursuit et indique que le PL ne mentionne pas qu'une coopérative souhaitant recourir au cautionnement doit être membre du GCHG.

M. Nydegger précise que toute personne peut développer une coopérative que cette personne ait des revenus aisés ou non, mais l'objectif d'une coopérative est de faire du logement à but non lucratif.

La députée PLR avait cru comprendre qu'il y avait la possibilité d'avoir une plus-value sur la part sociale à la sortie, pas au sein du GCHG, mais au niveau légal.

M. Nydegger indique que ce n'est effectivement pas l'objectif du GCHG, mais conçoit qu'il y a cette possibilité au niveau du code des obligations.

M. Knechtli ajoute que les coopératives créent un lien, les membres des coopératives les rejoignent en adhérant à l'idée qu'une coopérative doit répondre au développement d'un lien social.

La députée PLR précise que cette idée est valable aussi pour les logements LUP mis en place par les coopératives.

M. Nydegger précise que les coopératives ne sont pas une catégorie de logement.

Cette députée PLR se demande si le GCHG ne craint pas d'avoir une concurrence dans l'acquisition de terrains avec la FPLC. Elle se demande si ce

mécanisme ne risque pas de créer une compétition et de faire monter les prix, ce qui n'est pas forcément dans l'intérêt public.

M^{me} Hmidan-Kocherhans répond que pour eux, il s'agirait d'un outil supplémentaire pour permettre une mixité de logement et non uniquement du LUP.

M. Nydegger explique que l'idée du GCHG n'est pas d'être en concurrence avec la FPLC. Ils souhaitent travailler en collaboration avec eux. Sur certains secteurs en voie de développement, des propriétaires sont intéressés à vendre à des coopératives, car ils sont en lien avec celles-ci. Il trouve intéressant d'avoir une partie développée par la FPLC et l'autre par les coopératives. Il ne pense pas qu'il y aura de surenchère puisque le prix est contrôlé en zone de développement.

Le président entend l'argument selon lequel le PL permet un outil supplémentaire. Cependant, il perçoit son utilité uniquement lorsqu'une coopérative souhaite créer du ZD LOC.

M. Nydegger ne pense pas que cela se limite à la création de ZD LOC. Lorsqu'une coopérative construit un immeuble où elle est cantonnée à faire du LUP, l'objectif est d'avoir une mixité à l'intérieur de son propre bâtiment.

Le président comprend que cela aura lieu en zone de développement.

M. Nydegger répond que pas forcément, cela dépend de l'opportunité.

M^{me} Hmidan-Kocherhans prend l'exemple d'une zone villa avec futur déclassement, le cautionnement permettrait à une coopérative qui n'en aurait pas les moyens de l'acquérir. Les rendements des coopératives sont de l'ordre des 5%. Cet outil pourrait favoriser l'acquisition par les coopératives.

Le président ne comprend pas ce qu'apporte de plus ce PL par rapport à l'instrument déjà existant pour la FPLC.

M^{me} Hmidan-Kocherhans voit les avantages surtout par rapport au ZD LOC. ou à l'acquisition de PPE SBL.

Le président réitère ne pas percevoir l'avantage pour le LUP. Les auditions précédentes montrent qu'il y aura une concurrence par rapport à la vente d'un bien-fonds. La présence d'un nouvel acteur crée des tensions sur le prix même s'il est contrôlé. Il rappelle que le prix peut être suffisamment élevé pour empêcher les plans financiers de tourner et demander l'exercice du droit de préemption par l'Etat. Il se demande s'il ne faudrait pas prévoir que ce cautionnement se limite au ZD LOC voire à la PPE SBL.

M^{me} Hmidan-Kocherhans pense qu'il faut retenir que pour l'instant il est compliqué pour les coopératives de construire du ZD LOC et qu'il est difficile pour la classe moyenne d'avoir un appartement dans un immeuble avec du HM

et du LUP. En effet, les quotas font qu'il faut 60% OCLPF et 40% de propriétaires dans les coopératives. De ce fait, souvent, des membres ayant participé au développement de tout un projet ne peuvent *in fine* y être logés.

Le président comprend de leurs explications qu'il est difficile de réserver des logements en ZD LOC avec une coopérative. Il rappelle que la classe moyenne a été la grande oubliée des zones de développement, car depuis 2011, seulement 17% de logements ont été créés pour cette catégorie de la population. En revanche, il n'a pas l'impression que le PL y apporterait une réponse.

M. Nydegger pense qu'il y apporterait une réponse, car les coopératives pourraient développer leurs logements en ZD LOC.

Le président peine à voir une plus-value au problème soulevé.

M^{me} Hmidan-Kocherhans explique que très souvent les revenus des membres s'étant ralliés à un projet en LUP augmentent lorsque le projet est terminé. Pour pouvoir respecter la loi LUP, ils doivent mettre des membres à revenus modestes, ce qui exclut beaucoup de membres sur les listes d'attentes. Le ZD LOC leur permettrait de loger ces personnes sans tenir compte des paramètres LUP.

Le président pense qu'il faudrait préciser que le cautionnement de l'Etat n'est possible qu'en cas de ZD LOC.

M. Nydegger pense que cela dépend du contexte. Il réitère l'importance de la mixité pour les coopératives.

Le président indique que les coopératives n'ont pas de problème pour créer du LUP puisqu'ils disposent de la FPLC. Elles sont, cependant, restreintes quant au ZD LOC, c'est pourquoi il envisage l'acquisition selon cet angle.

L'auteur du projet de loi remarque que ce qui inquiète est qu'une coopérative ne soit pas à but non lucratif. Il demande au GCHG s'il verrait un inconvénient à ce que dans le PL, il soit fait renvoi à l'article 13B LGL qui permettrait de poser les conditions nécessaires à ce type de cautionnement.

M. Nydegger n'y voit pas d'inconvénient puisque l'article 13B LGL correspond à l'éthique du GCHB.

Le président précise que la référence à la nature non lucrative est déjà précisée dans le PL.

L'auteur du projet de loi explique au sujet de la mixité que l'article 4A LGZD prévoit la répartition des catégories de logement dans les zones de développement. Il se demande si selon le GCHG, les coopératives peuvent jouer un rôle dans n'importe laquelle des catégories de logement citées à l'article 4A LGZD. Aussi, il se demande si à l'intérieur d'une parcelle donnée

des coopératives pourraient construire différentes catégories de logement dans le même projet.

M. Nydegger répond par l'affirmative. Les coopératives ne sont pas des catégories de logement définies et elles pourraient, dans le cadre de la législation genevoise, construire tout type de logement. Par exemple, dans des zones sans catégories de logement spécifiques, certaines coopératives expérimentent des projets de type SBL. La force des coopératives est de réfléchir à l'évolution de la société et aux types de logements envisageables. Les coopératives sont favorables à l'expérimentation et à la mixité de logements et d'activités.

L'auteur du projet de loi demande si le GCHG connaît une coopérative qui serait intéressée par faire dans le cadre d'une seule opération une moitié en ZD LOC et l'autre en LUP.

M^{me} Hmidan-Kocherhans pense que les coopératives sont favorables à s'associer pour faire des projets ensemble. Une coopérative peut aussi construire du LUP, du HM et du ZD LOC.

M. Nydegger constate cette mixité aussi au sein des membres du GCHG. Il y a trois catégories de coopératives qui sont toutes à but non lucratif ; des coopératives participatives où les personnes se mettent ensemble pour créer leurs futurs logements, des coopératives plus institutionnelles (caisses de pension, syndicats) et des coopératives liées à des régies de la place genevoise. Celles liées à des régies de la place genevoise développent aussi d'autres types de logements.

L'auteur du projet de loi se demande si des coopératives développent des projets avec une mixité. Il se demande si une coopérative qui achèterait un terrain avec le cautionnement prévu dans le PL, pourrait trouver utile de couper le projet en deux et de faire du LUP sur un morceau et du ZD LOC dans l'autre.

M. Nydegger explique que certaines opérations s'étendent sur de nombreuses années. Le cadre de vie des gens y ayant participé évolue. Lorsque le projet se termine, ces mêmes gens ne font plus partie de la catégorie de logement du projet. Il serait donc intéressant de pouvoir permettre à ceux qui participent de pouvoir être de futurs locataires.

Un député PLR aimerait connaître ce qu'entend le GCHG par classe moyenne.

M^{me} Hmidan-Kocherhans répond que la définition est assez large. Selon elle, cela correspond à une catégorie de revenus entre 5 000 et 15 000 F mensuels par famille.

Ce député PLR aimerait également savoir ce que veut dire SBL.

M^{me} Hmidan-Kocherhans explique qu'une SBL est une propriété par étage vendue au prix de revient et si elle est revendue par l'acquéreur, elle doit être revendue dans les mêmes conditions. Il n'y a pas de plus-value. En PPE, l'acquisition est bloquée par l'Etat pendant dix ans, mais après le blocage il est possible de faire une plus-value. Dans le cas de la SBL, il n'est jamais possible de vendre avec une plus-value.

Il poursuit et se demande si cette pratique est fréquente à Genève.

M^{me} Hmidan-Kocherhans répond qu'il s'agit d'une nouvelle pratique qui ne concerne que très peu de coopératives. Elle a connaissance uniquement d'un ou deux projets qui se développent dans ce sens.

Ce député PLR ne comprend pas le lien entre la coopérative et la PPE. Il demande s'il s'agit d'une propriété en droit de superficie.

M. Nydegger répond que l'idée est que la coopérative reste propriétaire du foncier et les coopérateurs acquièrent un appartement.

Il poursuit et comprend qu'il s'agit d'un droit de superficie accordé par la coopérative sous forme de PPE droit de superficie. Il demande si la personne qui se voit accorder le droit de superficie doit rester coopératrice.

M^{me} Hmidan-Kocherhans répond par l'affirmative.

Ce député PLR demande si ce PL leur permettrait à l'aide du cautionnement obtenu de faire de la SBL.

M. Nydegger répond par l'affirmative.

M^{me} Hmidan-Kocherhans précise que la SBL est une pratique récente et peu appliquée. Elle intéresse uniquement certaines coopératives.

Ce député PLR indique que le département affirme que les logements pour la classe moyenne et la mixité sont assurés avec les LUP 4. Il se demande si les coopératives pratiquent les LUP 4 et si ceux-ci pourraient suffire ou s'il est indispensable d'avoir du ZD LOC.

M. Nydegger rappelle que les coopératives d'habitations ne sont pas une catégorie de logement. Il est vrai que dans les conditions actuelles, les coopératives ont des droits de superficie qui les contraignent à faire du LUP, mais les coopératives sont des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les coopératives devraient théoriquement pouvoir loger l'ensemble de ses membres. Le PL permettrait d'acquérir afin de faire différents types de logements.

Il poursuit et comprend l'intérêt des coopératives pour les ZD LOC. Il souhaiterait savoir si les LUP 4 pourraient répondre aux problématiques évoquées pour la classe moyenne.

M^{me} Hmidan-Kocherhans souhaite savoir ce que sont les LUP 4.

Ce même député PLR explique qu'il s'agit de LUP sans subvention, mais qui répondent aux critères LGL.

M. Perrella précise que les LUP 4 n'ont pas de prestations LUP ni de prestations LGL pour lesquelles ils effectuent un contrôle du taux d'effort et d'occupation à l'entrée du locataire et pas pendant.

Le président ajoute que le revenu peut atteindre 235 000 F.

Ce député PLR indique qu'ils sont donc au-delà des 15 000 F évoqués.

M^{me} Hmidan-Kocherhans relève que le point principal du PL est l'acquisition de terrain. Elle se demande si un terrain acquis par la FPLC pourrait faire du LUP 4. Elle considère ce PL comme un outil supplémentaire qui amène quelque chose que le FPLC ne fait pas.

Ce même député poursuit et indique que la zone villa avait été évoquée. Il se demande si dans ce cas où les prix sont totalement libres et donc assez élevés, la GCHG pense avoir des opportunités. Il demande où les coopératives se voient acquérir des terrains en dehors des zones de développement.

M. Nydegger répond que certaines coopératives ont acquis en zone villa, car le propriétaire était enclin à vendre à une coopérative à un certain prix. La zone villa peut être une zone d'acquisition lorsqu'elle est identifiée comme un secteur à développer. L'acquisition pourrait permettre à une coopérative de participer au futur développement d'un quartier.

L'auteur du projet de loi comprend qu'il s'agit d'une zone de développement.

Le député PLR a compris que ce n'était pas nécessairement en zone de développement.

Le président demande la typologie de logement dans la coopérative qui a acquis en zone villa.

M. Nydegger répond qu'il n'y a pas de catégorie, car ils n'ont pas besoin d'en définir. Les prix resteront, cependant, abordables, car il n'y a pas de notion de rentabilité. Le but est uniquement de faire tourner leur plan financier.

Le député PLR se demande si le GCHG aurait un exemple de ce qui pourrait être fait et qui n'a pas été fait jusqu'à lors si ce PL est voté.

M. Nydegger indique que des personnes intéressées à vendre à des coopératives pourraient le faire et la coopérative pourrait proposer tout type de catégorie de logements. Il pourrait s'agir d'un terrain qui serait acquis en partie par une autorité (la FPLC par exemple) et une partie acquise par une coopérative.

Le député PLR comprend qu'une scission se ferait au niveau du foncier. Il peine à voir la FPLC décider de revendre un terrain à une coopérative.

M. Nydegger pensait à une coopérative qui connaîtrait un propriétaire qui souhaiterait leur vendre un terrain et qu'au lieu de se confronter, la FPLC et la coopérative travailleraient ensemble en se le divisant.

M^{me} Hmidan-Kocherhans prend l'exemple de la Coopérative Voisinage où elle travaille. Elle explique que peu de terrains arrivent pour être mis à disposition par le biais de la GCHD ou des communes. C'est pourquoi ils répondent à des appels à projets pour des droits de superficie. Si ce PL passait, ils pourraient envisager l'acquisition de terrains pour construire d'autres logements.

Le député poursuit et considère qu'il s'agit d'une opportunité privée. Il ne s'agit pas d'une opportunité préalablement acquise par la FPLC. Il se demande si la caution est indispensable.

M^{me} Hmidan-Kocherhans répond par l'affirmative. Les coopératives ont besoin de fonds pour développer les projets. La coopérative Voisinage a un rendement d'immeubles de 60 000 F par année, ce qui ne permet pas de dégager à terme un montant. Ce cautionnement serait donc très utile aux petites coopératives qui ont déjà construit et qui souhaitent pouvoir s'étendre.

Le député PLR comprend que le cautionnement permettrait aux coopératives de commencer avec moins de fonds propres.

M. Nydegger précise qu'il s'agit d'un cautionnement.

Il poursuit et ne comprend pas quand ce cautionnement leur serait utile.

M^{me} Hmidan-Kocherhans explique que les fonds propres des coopérateurs n'interviennent qu'au moment de l'entrée en logement. L'acquisition du terrain vient avant le crédit de construction.

M. Nydegger indique qu'au niveau fédéral, le fonds de roulement de la faîtière coopérative d'habitation suisse octroie des prêts. Avec un cautionnement de l'Etat, une coopérative pourrait plus facilement obtenir ce prêt.

Un député Vert voit qu'il y a un modèle de développement immobilier qui peut reposer sur le non lucratif. Il souhaite savoir, à la fin d'un exercice annuel, ce que devient le bénéfice.

M^{me} Hmidan-Kocherhans explique que la plupart des coopératives ont une assemblée générale qui décide. Certaines le gardent en réserve et d'autres l'utilisent pour le développement d'un projet supplémentaire.

Ce député Vert comprend qu'un immeuble dont le coût de construction est amorti, le bénéficie sur les loyers fait qu'en partie les loyers baissent et ces bénéfices peuvent aussi financer d'autres projets.

M. Nydegger rappelle qu'il y a aussi les coûts liés à l'exploitation du bâtiment. La coopérative va amortir le mieux possible et l'amortissement fait que les loyers sont en parallèle recalculés et la plupart des coopératives vont utiliser le reste pour développer de nouveaux projets.

Ce même député Vert comprend que lorsqu'un membre décide de quitter la coopérative et le logement qu'il occupe, il retrouve son fond propre initial sans indexation. Il se demande ce qui se passerait au niveau des loyers si ce modèle de SBL était généralisé, à mesure que toute construction est amortie.

M^{me} Hmidan-Kocherhans répond que les loyers seraient encore moins chers. Elle rappelle que les loyers des coopératives sont déjà 40% moins chers que ceux sur le marché actuel. Ils pratiquent la baisse plutôt que la hausse des loyers.

M. Knechtli précise qu'il n'a pas parlé aujourd'hui, car leur président et leur secrétaire général seront auditionnés la semaine prochaine en tant que société coopérative d'habitation.

Audition de M. Guillaume Käser, directeur – Coopérative de l'habitat associatif (CODHA)

M. Käser présente la CODHA. Il s'agit d'une coopérative d'habitation fondée en 1994. Elle met en avant l'écologie, la participation des habitants et la qualité de vie en général. Elle est sans but lucratif et cherche à proposer des logements bon marché. Elle a réalisé 17 immeubles qui totalisent 757 logements. Elle a une très forte liste d'attente avec plus de 3 000 ménages inscrits. Sur les 17 immeubles, 14 (717 logements) sont sur du droit de superficie et trois (40 logements) en propriété.

Il lui paraît important de diversifier les sources de projet afin de ne pas uniquement avoir du terrain public. La CODHA souhaite privilégier leurs partenaires publiques, mais aussi acquérir par eux-mêmes. La CODHA comprend que ce PL étend le cautionnement aux acquisitions déjà prévues pour les parties constructions et hypothécaires. Il souhaite faciliter l'acquisition de terrains par des coopératives qui veulent se développer. Le PL serait aussi une action complémentaire à celle de la FPLC ou des communes qui sont des entités pouvant attribuer des terrains. Il note que selon un rapport de la FPLC, 7 des 128 coopératives à Genève détiennent plus de la moitié du parc locatif des coopératives. Le pl pourrait aider des coopératives plus petites à se développer.

Un député PLR prend la parole et a lu le rapport 2021 de la CODHA et souhaiterait savoir pourquoi 50% des logements sans contrôle de prix se trouvent sur du territoire français ou vaudois. Il se demande si ce PL permettra à la CODHA de poursuivre son extension extracantonale.

M. Käser explique que les catégories de logement sont très différentes sur le canton de Vaud, les catégories LGL n'existent pas. Il indique qu'il y a des coopératives d'origines vaudoises actives aussi à Genève. La CODHA comme d'autres coopératives genevoises ont pu développer des opportunités en dehors du canton. Les droits de superficie à Lausanne et Nyon sont à loyer libre, mais le code des obligations fixe des plafonds de loyers, cela pourrait s'apparenter aux ZD LOC. En France, ils ont dix logements acquis il y a une dizaine d'années. Un bailleur social français s'intéressait à ce qui se faisait en Suisse et la CODHA a voulu tester ce qui se faisait en France dans le quartier de Viry.

Ce député PLR indique qu'il ressort de leur rapport qu'ils ont 22 MCHF de liquidité. Il se demande si la CODHA a quand même besoin de cautionnements.

M. Käser précise que le PL ne s'adresse pas directement à la CODHA.

Le député poursuit et demande si la CODHA en a besoin et si elle en fera appel.

M. Käser répond que bien qu'elle se soit développée fortement, la CODHA est encore dans une phase où le cautionnement lui serait utile. Le cautionnement permettrait d'atteindre un crédit bancaire, car acheter un terrain nu est compliqué.

Le président demande quels sont les trois immeubles en propriété que la CODHA possède.

M. Käser indique qu'il s'agit de celui de Viry en France pour lequel il n'y a pas de contrôle de prix spécifique. Les deux autres immeubles se trouvent en ville de Genève et la CODHA les a volontairement soumis au régime HM. L'un des deux est sorti du régime HM il y a six mois.

Le président demande quel est l'intérêt pour une coopérative qui fait du LUP d'être propriétaire du bien-fonds.

M. Käser répond qu'être propriétaire permet une meilleure stabilité, car le droit de superficie reste une dépense éternelle. Le droit de superficie pourrait être en théorie accordé par des propriétaires privés, mais en général ceux qui l'octroient sont des propriétaires publics. L'idée est d'ouvrir la possibilité aux coopératives d'acquérir des terrains par elles-mêmes.

Le président demande si la CODHA ne craint pas de se retrouver en concurrence avec la FPLC.

M. Käser indique qu'il ne s'agirait pas de concurrence, mais de complémentarité. La FPLC a acheté quatre parcelles en une année de travail. Il pense que son influence sur le marché genevois n'est pas de nature à créer une concurrence forte. Dans une prospection immobilière, le relationnel compte beaucoup. La FPLC est perçue comme l'Etat ce qui peut parfois être à son avantage et parfois non. Beaucoup de propriétaires sont intéressés à conserver un bien dans la future promotion, ce qui n'est pas possible avec la FPLC, mais envisageables avec une coopérative.

Le président demande ce que M. Käser comprend par : « [...], si les conditions du marché des capitaux l'exigent [...] » (Art. 17 al. 1 du PL).

M. Käser semble qu'il s'agit de la formulation actuelle de la LGL. Il imagine que la question soulevée est que si la coopérative ou si l'entité au bénéfice de cet article pouvait emprunter sans l'aide de l'Etat, tout le monde s'en porterait bien. Il imagine que l'entité qui sollicite le cautionnement devra de toute façon démontrer qu'elle ne peut pas accéder au crédit et qu'elle le pourrait avec un cautionnement.

L'auteur du projet de loi demande à M. Käser d'expliquer le modèle SBL aux commissaires.

M. Käser explique qu'il s'agit d'un acronyme : propriété sans but lucratif. Comme soulevé précédemment, la CODHA essaye de servir une grande variété de types de logement. Elle propose un logement de propriété avec absence de lucrativité. L'autre élément de réflexion se situait au niveau de la mixité et de la variété de logements. Certains membres de la CODHA sont intéressés à acquérir en propriété. L'appartement serait vendu sans appliquer de marge bénéficiaire et ensuite des mécanismes de contrôle seraient mis en place (via un droit de préemption si nécessaire) qui contrôlerait l'absence de plus-value à long terme.

Le président demande s'il existe un vrai transfert de propriété et non un droit de superficie.

M. Käser indique que leur modèle prévoit les deux. Le contrôle de la plus-value peut se faire soit via le DDP soit via la préemption sur un appartement en pleine propriété. Il s'agit d'un modèle qui se développe en Suisse alémanique.

L'auteur du projet de loi demande si une coopérative qui acquiert via ce cautionnement et souhaite faire de la SBL peut rester propriétaire du terrain sur un droit de superficie.

M. Käser indique que cela serait possible, mais il y a la modification de l'article 4A LGZD en 2022 qui demandait de la pleine propriété. Il y a sauf erreur un recours, mais si la modification entre en vigueur, il ne serait plus

possible de passer un DDP en zone de développement. Nonobstant la disposition de la LGZD, cela est possible dans l'ordre juridique genevois.

L'auteur du projet de loi explique que selon sa compréhension l'article 4A impose un 20% obligatoire de PPE et laisse libre 13%.

M. Käser explique que la CODHA a eu la chance d'acquérir un terrain à Versoix en zone de développement. Ils pourront, de ce fait, proposer des logements en pleine propriété à la vente, aux coopérateurs sans marge bénéficiaire et avec contrôle à la revente.

L'auteur du projet de loi aimerait savoir s'il pense qu'il peut être intéressant pour une coopérative en général de faire de la mixité sur un seul projet. Par exemple, d'avoir une partie en HBM/HM et une autre en libre.

M. Käser indique que l'inclusion de personnes de revenus et profils différents est souhaitée dans le milieu coopératif. A l'épreuve des faits, une certaine taille du projet reste un élément à prendre en compte. Il s'agit d'une question d'opportunité et de rationalité. Si le projet concerne dix à quinze logements, il préconiserait une seule catégorie de logement, au-delà de vingt, les catégories peuvent varier.

Un député S est interpellé par la question de la SBL. La coopérative dans son concept est une propriété collective. Lorsqu'on la quitte, l'on vend sa part. Avec la SBL, le concept change. La coopérative devient une association de propriétaires à intérêts communs. Lorsqu'ils vendront le logement, les propriétaires se mettront d'accord pour le bénéfice qu'ils souhaitent faire à la vente.

M. Käser explique que l'idée n'est pas de faire du bénéfice. L'idée est une réunion de personnes qui seront propriétaires, ceux qui sont déjà logés, loueront leur logement à la coopérative. Ils souhaitent ouvrir la propriété aux membres. La propriété serait vendue sans marge et revendue sans marge.

Ce député S explique que dans l'hypothèse où il achèterait un logement, s'il n'est pas l'usurier, il voudra tout de même en obtenir un bénéfice pour pouvoir en vivre. Il ne voit pas une personne acheter un appartement et le mettre à disposition de la coopérative sans but lucratif.

Il poursuit et souhaite connaître l'intérêt de la CODHA.

M. Käser explique que la SBL leur permet de couvrir un large spectre de catégories de logements.

Un député UDC précise que faire un bénéfice n'est pas forcément de l'usure. L'usure serait un bénéfice disproportionné qui porte préjudice alors que le bénéfice peut être raisonnable. Il constate sur le site internet de la

CODHA qu'il est fait mention de dix-neuf logements alors que M. Käser n'en a cité que dix-sept, il souhaite savoir pourquoi.

M. Käser pense qu'il est indiqué dix-neuf logements, car il y a des droits de superficie où deux constructions sont dessus.

Un député PLR n'a pas compris l'intérêt de la SBL ni pour la personne qui n'achète ni pour la coopérative. Celui qui achète devrait revendre au prix acheté, mais il aura, entre temps, payé des impôts sur la fortune, ce qui lui engendrera une perte. La coopérative de son côté se dessaisit d'une partie de ses logements bien qu'une partie puisse être maintenue avec un droit de préemption. Il comprend que l'article 4A doit être respecté, mais il est indiqué qu'il doit être respecté sur la région. Il est possible de trouver des accords avec d'autres partenaires pour pouvoir respecter le 4A.

M. Käser explique que la CODHA part toujours du point de vue de la coopérative. S'ils ne pratiquaient pas ces SBL, le locataire paie son loyer, ce qui implique une dépense et lorsqu'il part, il récupère sa part sociale. La SBL a un fonctionnement similaire, mais l'amortissement de sa dette lui revient. Le propriétaire qui a pris un crédit, en vingt ans, rembourse son crédit et revend sans but lucratif, mais repart avec une épargne. La grande différence se situe à ce niveau-là. Du point de vue de la coopérative, ce qui est intéressant est de proposer une nouveauté aux coopérateurs qui sont intéressés, car ils ne souhaitent pas être que locataires. De plus, l'acquisition immobilière est intéressante pour équilibrer un plan financier. Il s'agit d'une troisième voie entre la location et la propriété.

L'auteur du projet de loi souhaite savoir si, selon la CODHA, l'activation du cautionnement proposée par le PL peut servir plutôt pour l'acquisition de LUP ou du ZD LOC.

M. Käser indique que la formulation actuelle est très large (« zone constructible ») et permet de faire beaucoup de catégories différentes. En fonction de la zone où se situerait le projet de construction, le PL pourrait servir à faire des logements non contrôlés (en zone ordinaire) ou des logements selon l'article 4A (en zone de développement). A la différence, la FPLC est en général financée par le fonds LUP et entraîne la création de LUP uniquement. Un terrain acquis en zone de développement par une coopérative via ce cautionnement ne sollicite pas le fonds LUP et pourrait offrir la diversité de logements prévue à l'article 4A LGZD. La coopérative pourrait donc faire moins de LUP.

Le président indique qu'elle pourrait aussi décider de ne pas en faire.

M. Käser répond qu'en zone ordinaire elle pourrait décider de ne pas en faire. En revanche, en zone de développement, elle reste soumise à l'article 4A LGZD.

Le président précise que cela dépend du périmètre, ce n'est pas à l'échelle d'un bien-fonds, mais à l'échelle d'un périmètre voir au-delà. Si une coopérative acquiert un bien immobilier, elle peut faire 100% de ZD LOC pour autant que les proportions soient respectées par les autres propriétaires.

M. Käser répond que oui dans l'absolu, mais que cela dépend de l'application de l'article 4A LGZD. Si l'on parle de dix logements dans un périmètre où il y a énormément de logements LGL, les dix logements ne pourraient potentiellement être qu'en ZD LOC. Dans le cas de 150 logements, il n'est pas sûr que l'OCLPF dira de même. Il pense que cela dépend du périmètre, de l'ampleur de l'opération et de ce qui se passe autour.

Discussion

L'auteur du projet de loi souhaite connaître les prochaines auditions dans le cadre de ce PL.

Le président indique que le 30 janvier aura lieu la dernière audition, celle de la SCHG.

Le président relève qu'avec la teneur actuelle du projet, il ne voit pas comment la coopérative qui bénéficie de logements pourrait avoir une propriété sans but lucratif. Avec le droit de retour, via le droit de préemption, à son avis, l'article 17, alinéa 1, lettre c, ne le permet pas.

Un député Vert demande s'il y a d'autres prises de position de partis.

Le président répond qu'il ne s'agit pas d'une prise de position, mais d'une remarque technique.

L'auteur du projet de loi précise que même si la discussion s'est aujourd'hui concentrée sur la SBL, car elle est nouvelle, elle occupe un terrain très minoritaire. Il pense qu'il ne faut pas trop se concentrer dessus. Il souhaite connaître l'avis du département, lorsqu'une coopérative achète et fait un droit de superficie et met la PPE sur le droit de superficie.

M. Perrella demande que la question soit reformulée.

Le président souhaite savoir si, bien que la lettre c, de l'article 17, al. 1, permet un droit de superficie sans but lucratif, elle ne permet pas un transfert de propriété sans but lucratif avec retransfert en cas de revente au bénéfice de la coopérative via un droit de préemption.

M. Perrella indique qu'il n'y a pas de droits de superficie pour la lettre c.

Le président indique que dans la discussion, il a été évoqué la PPE qui revêtait deux formes. La première serait un vrai transfert de propriété de la coopérative avec erreur via un contrôle de la coopérative sur ce bien via un droit de préemption. A son avis, la lettre c ne permet pas à la coopérative de se dessaisir du bien quand bien même elle bénéficierait d'un droit de préemption. La deuxième forme serait via un droit de superficie. M. Martin dit que son PL n'empêcherait pas le droit de superficie et il demande l'avis du département.

M. Perrella voit le mécanisme en trois étapes. Premièrement, le cautionnement sur l'achat du terrain lorsqu'il n'y a pas encore de requête en autorisation de construire. Dès qu'il y a une autorisation de construire, la banque octroie le crédit de construction qui comprendrait également cette part. Le cautionnement pour le terrain prend fin lorsque le cautionnement du crédit de construction est octroyé qui à son tour prend fin au moment de la consolidation en prêt hypothécaire, lorsque le troisième cautionnement le remplace. Il voit ces cautionnements dans un ordre séquentiel : achat terrain, crédit de construction, prêt hypothécaire. Il peut imaginer qu'au moment de l'octroi du cautionnement définitif sur le prêt hypothécaire, la coopérative pourrait disposer du terrain. Cependant, il faudrait voir avec la banque de quelle manière elle serait prête à entrer en matière et dans quel ordre.

Le président indique que la lettre c, article 17, al. 1 *ab initio* dit : « les terrains situés en zone constructible et détenu par une coopérative d'habitation, [...] ».

M. Perrella précise que cela fait l'objet des remarques formulées par le département et pour lesquels il proposera la semaine prochaine une rédaction alternative sur les termes « constructibles » et « détenus ».

Il souhaite revenir sur une question posée par un député PLR au sujet des éventuels cautionnements existants en Suisse octroyés par les autres cantons. Il a effectué des recherches et indique qu'il existe en Suisse d'autres cas de cantons qui octroient une caution simple comme à Genève, notamment Vaud, Neuchâtel et Bâle-Ville. Dans leurs lois cantonales, ils prévoient le cautionnement de prêt hypothécaire. Il indique qu'il existe aussi la coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) qui est un organisme fédéral qui a pour mission d'octroyer des cautionnements MOUP. Voici les liens relatifs à ces informations :

- <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnraumfoerderung/kantonale-hilfen.html> (aides cantonales)
- <https://www.hbg-cch.ch/fr/> (CCH – Coopérative de cautionnement hypothécaire)

Le député PLR concerné demande si les pourcentages de cautionnements sont indiqués.

M. Perrella répond par la négative. Il n'y a pas la part de cautionnement. Il n'a pas trouvé d'information pour la CCH sur leur site internet. Il indique aussi ne pas avoir été dans le détail de la législation vaudoise neuchâteloise et bâloise.

Aussi, il souhaite indiquer qu'au sujet de la question du fonds LUP posée à M^{me} Jost la semaine passée, il reviendra la semaine prochaine avec des réponses.

Audition de M^e Jean-Marc Siegrist, président, SCHG et de M. Jean-Charles Dumontahay, Secrétaire général, SCHG

M. Siegrist présente la SCHG qui existe depuis 1919. Elle compte 2 000 objets locatifs. Elle pratique le droit de superficie et les opérations en pleine propriété.

M. Dumontahay explique que la coopérative possède actuellement 2000 logements et en construit 500 nouveaux. Leur bilan est de plus de 400 MCHF et leur état locatif se chiffre à 30 MCHF. Il ajoute que leur loyer moyen s'élève à 3 000 F. Il souligne leur volonté permanente d'entretenir leurs bâtiments et de rénover leurs logements. Leur nombre de coopérateurs est important, c'est pourquoi ils ont décidé de renforcer la communication. Dans cette vision, ils ont créé une application par et pour les sociétaires qui permet, notamment, de faire remonter des incidents et de louer des salles. En juin 2023, l'application permettra aussi un système de « je propose, j'ai besoin ».

M. Siegrist indique que la SCGH est favorable au PL 13203. Il trouve plus avantageux d'être propriétaire foncier plutôt que superficiaire. Il pense que les partenaires et les circonstances économiques vont évoluer et qu'il est difficile d'avoir de bonnes projections sur l'avenir du droit de superficie.

M. Dumontahay relève que le PL permettrait d'apporter un soutien supplémentaire lors de l'acquisition de terrain. Cette caution améliore les possibilités des coopératives d'obtenir un terrain en pleine propriété. Dans la pratique actuelle, les banques financent à hauteur de 50% pour l'acquisition d'un terrain. Lorsque le terrain est en zone de développement avec un PLQ pour faire du logement, le financement peut atteindre 65%. Ce PL permettra certainement d'atteindre un taux de financement beaucoup plus élevé. Il pense que le PL facilitera de nombreuses coopératives, notamment, les primocoopératives qui n'ont pas forcément de trésorerie. Cependant, il pense qu'il faudra tester les primocoopératives sur leur capacité d'avoir le reliquat d'acquérir le terrain, car même si la banque accepte un financement à, par

exemple, 80%, les 20% restant seront toujours à générer. Il faudra aussi tester la solidité du plan financier. Les intérêts risquent d'alourdir le prix de revient. Il souhaite rappeler la pratique des 32% de majoration du prix du terrain. Elle peut avoir un effet de compétition avec les autres coopérateurs et peut poser des problèmes pour les coopératives.

Un député d'EAG demande à quoi correspondent les 32%.

M. Dumontahay répond qu'ils correspondent à la possibilité d'acquérir les terrains plus chers. Il s'agit de la pratique de « libération des terrains en zone de développement » (PA/DI/032.03).

Un député Vert demande quelles sont les aides existantes pour les primocoopératives ayant peu de moyens.

M. Siegrist ne sait pas, car la SCGH n'y est pas confrontée.

M. Dumontahay répond qu'en ce qui concerne la SCGH, les parts sociales ne représentent pas les 5% des fonds propres nécessaires au départ du développement d'un projet. Au sujet des primocoopératives, il ne connaît pas les aides étatiques proposées, mais sait qu'il est possible d'activer son deuxième pilier pour une accession indirecte à la propriété.

Ce même député Vert comprend que pour la SCGH le texte proposé n'impliquerait pas de grands changements, car leur trésorerie leur permet déjà d'acquérir. En revanche, celui-ci serait utile pour les primocoopératives.

M. Dumontahay le confirme. Il pense que les primocoopératives ne sont pas forcément la solution à la crise du logement, mais elles doivent pouvoir accéder plus facilement aux terrains. Dans le cadre d'un de leur projet à la rue Edouard-Rod, ils partagent une allée avec une primocoopérative et ils les ont aidés pour le financement. Ils leur ont avancé une certaine somme jusqu'à ce que la primocoopérative puisse se mettre en place et les rembourser.

Un député PLR se demande si la SCGH connaît beaucoup de cas de coopérateurs qui n'ont pas les fonds propres de 5%.

M. Dumontahay indique que la SCGH demande de libérer les parts coopératives du coopérateur uniquement au moment de l'attribution du logement.

Ce même député PLR demande s'ils connaissent des cas où les fonds sont demandés en avance.

M. Dumontahay semble savoir que c'est le cas de la CODHA. Il demande confirmation au DT.

M. Perrella répond que ce sont les coopératives participatives qui demandent un peu plus tôt le versement des parts sociales.

Le député PLR prend l'exemple du deuxième ou troisième pilier. Il se demande si la SCGH a déjà été témoin d'une coopérative qui n'arrivait pas à récolter la somme.

M. Dumontahay indique qu'à part en 1919, il n'est pas à connaissance d'un tel cas.

M. Siegrist ajoute que cette situation aurait pu se produire, mais puisque dans la plupart des cas, ils doivent se contenter d'un droit de superficie, la question ne se pose pas. Le droit de superficie n'est pas problématique en soi, mais peut réserver des discussions à la sortie.

Le président rassure M. Siegrist. Il est premier signataire du PL 12290 qui prévoit de mettre des règles fixes pour protéger les parties au sein du quartier Praille-Vernets-Acacias.

M. Siegrist pense qu'il faut toujours être prudent avec le droit de superficie. Il a assisté à des situations où, à la fin du droit de superficie, les partenaires ne sont plus d'accord quant à l'avenir de l'objet.

Le président ajoute que le Code civil ne prévoit pas beaucoup de dispositions par rapport à la fin du droit de superficie.

M. Siegrist indique que le Code civil permet de demander la restitution d'un terrain vide.

Le président dit que le contrat peut aussi ne rien prévoir.

M. Siegrist souligne l'importance d'établir une règle dès le début, même s'il faut tout de même, s'assurer que celle-ci soit respectée à la fin du droit de superficie.

Le président souhaite connaître les différents types de logements que possède la SCGH.

M. Dumontahay répond qu'ils ont des HM et des ZD LOC, mais plus de HLM. Il explique que pour favoriser la mixité, dans leurs logements, ils proposent une répartition horizontale entre HM et ZD LOC.

Le président relève que le foncier est extrêmement rare à Genève et que beaucoup d'acteurs sont impliqués. Il se demande si la SCGH pense que l'ajout de nouveaux acteurs risque d'augmenter le rapport de concurrence et donc les prix.

M. Siegrist pense qu'en pratique, aujourd'hui, des directives existent pour favoriser un certain type de coopératives et d'autres sont mises à l'écart. C'est pourquoi la SCGH notamment va chercher des terrains en pleine propriété. Il ne pense pas qu'il y aura une concurrence pour l'instant.

M. Dumontahay ajoute qu'une partie des terrains en zone de développement doivent être développés en coopérative. Les coopératives reviennent dans la boucle par ce biais-là.

Le président précise que cela se produit uniquement en droit de superficie.

M. Dumontahay pense que cela peut se produire aussi en pleine propriété.

M. Siegrist indique que, dans leur cas, ils l'ont expérimenté uniquement en droit de superficie.

Le président voit que, par rapport aux LUP, il existe déjà un mécanisme fonctionnel. La FPLC, le fond LUP ainsi qu'une initiative qui permettra d'exercer un droit de préemption jusqu'à ce que certains chiffres soient atteints. Il se demande s'il ne serait pas plus judicieux de concentrer les efforts sur la catégorie ZD LOC qui a été grandement négligée ces dernières années.

M. Dumontahay reconnaît que les mécanismes et les taux d'efforts pour accéder aux logements touchent une certaine catégorie de la population. Il conçoit que développer plus de ZD LOC et HM permettrait d'avoir une meilleure mixité.

Le président demande comment la SCHG comprend les termes : « si les conditions du marché des capitaux l'exigent » de l'article 17, al. 1, PL 13203.

M. Siegrist comprend que l'obtention du cautionnement ne peut avoir lieu que s'il est difficile pour le demandeur de mobiliser du capital.

Le président comprend qu'il ne faut pas se mettre du côté de la situation du marché, mais plutôt du côté du bénéficiaire. Par rapport au cautionnement, dans le cadre de plusieurs auditions, il leur a été indiqué que le risque pris par l'Etat dans l'hypothèse où cette modification serait adoptée était quasiment nul. Il en doute, car une caution simple ne peut être exercée que si le débiteur principal fait défaut à la suite de sa faillite ou à un acte de défaut de bien. De plus, la banque a généralement une hypothèque en premier rang qui prime sur la garantie de l'Etat.

M. Siegrist indique que, sur le plan juridique, il a la même vision que lui. Si un cautionnement est demandé pour couvrir un risque et obtenir un financement plus large, cette part de risque doit être prise en compte. Cependant, il précise n'avoir pas encore vu de faillites de sociétés coopératives d'habitation.

M. Dumontahay ajoute que les terrains concernés par la loi sont dans un périmètre avec plusieurs acteurs et qu'une convention est établie entre les différents acteurs avec en cas de défaut des clauses de substitution. En zone de développement, le risque le plus grand est un risque temporel.

Le président relève que le PL ne précise pas le risque lié à la temporalité.

Le député Vert demande ce que M. Dumontahay veut dire par « risque temporel ».

M. Dumontahay répond que le prix du terrain est cadré. Les promoteurs savent ce qu'il faut construire pour rentrer dans le plan financier. Le risque du marché pour la partie locative est donc faible, car il s'annulera avec un loyer répondant aux attentes du marché.

M. Siegrist ajoute que le risque se situe sur la durée. Certaines opérations ne démarrent pas à l'achat du terrain et restent non exploitées durant des années.

Le député Vert demande si une situation similaire a été perçue au sein de coopératives.

M. Siegrist répond ne pas avoir constaté de situations similaires au sein de coopératives.

M. Dumontahay pense à leur projet à la rue Edouard-Rod où un terrain proximal a été acheté il y a plus de cinquante ans par des promoteurs privés et est toujours vide. Dans ces situations, la charge hypothécaire peut varier et cela peut avoir une incidence importante sur le loyer.

Un député MCG a compris que la coopérative n'a plus de HLM. Il déduit qu'il s'agit d'anciens HLM sortis du contrôle et qui sont actuellement en loyer libre. Il demande si les loyers ont augmenté suite à cela.

M. Dumontahay répond que les loyers n'ont pas changé.

Le président indique qu'un acteur se porte caution lorsqu'il a un intérêt direct ou indirect sur l'objet qu'il cautionne ou lorsqu'il est rémunéré. Ici, l'Etat prend un risque, mais n'est pas rémunéré à cet effet.

M. Siegrist pense que l'intérêt de l'Etat est de construire ce type de logement. Ce cautionnement s'inscrit dans la politique de l'Etat qui favorise le logement social. Les coopératives jouent un rôle social non contestable.

M. Dumontahay explique que la SCGH est, par exemple, attentive aux décomptes de chauffage afin d'aider les sociétaires en cas de nécessité. Lorsqu'ils rénovent un ascenseur, ils emploient des jeunes pour aider pour les courses. Ils organisent également des rencontres régulières avec leurs sociétaires.

Le député Vert se demande si les caisses de pensions investissent dans les coopératives ou prêtent des fonds.

M. Siegrist répond que les caisses de pensions ne coopèrent pas directement avec les coopératives.

Un député UDC demande si la SCGH a diminué la température des logements de leurs sociétaires.

M. Dumontahay explique qu'ils ont d'abord envoyé un communiqué à leurs sociétaires pour leur conseiller d'adapter leurs acomptes afin que la facture soit moins onéreuse. Ensuite, ils ont fourni à leurs sociétaires des petits livrets qui rappellent les écogestes. Enfin, ils ont baissé de 3 degrés la courbe de chauffage. Ils ont aussi organisé deux séances d'échange avec des spécialistes de l'EPFL sur comment habiter un logement.

M. Siegrist précise que la population de leurs objets locatifs à une moyenne d'âge avancée. Les températures de chauffage étaient donc hautes et c'est pour ça qu'il fut possible de baisser les températures de 3 degrés.

M. Dumontahay ajoute qu'ils sont attentifs aux valeurs de chauffage relevées et qu'il rénove régulièrement leurs bâtiments pour obtenir de meilleurs résultats.

Un député MCG demande avec quoi la SCGH chauffe leurs logements.

M. Dumontahay indique qu'ils utilisent le chauffage à distance et les sondes géothermiques.

Le député MCG en déduit que la hausse des prix a peu d'incidence par rapport au coût d'énergie.

M. Siegrist précise que le chauffage à distance a quand même subi une hausse de prix.

Un député S comprend que la SCGH utilise plutôt l'énergie électrique. Les pompes à chaleur sont les gagnants de la crise énergétique.

M. Dumontahay explique qu'ils ont mis en place du photovoltaïque avec Eco21 qui est presque autosuffisant.

Ce même député S demande s'ils ont essayé les panneaux solaires.

M. Dumontahay répond qu'ils essayent petit à petit les panneaux solaires et les photovoltaïques. Ils restent dans des mesures qu'ils estiment gérables dans une coopérative de 2 000 sociétaires.

Le député S poursuit et demande s'ils ont comparé le chauffage classique et leurs pompes à chaleur.

M. Dumontahay répond qu'ils ne l'ont pas encore fait. Il explique qu'ils sont en train de se doter d'outils comptables, financiers et d'exploitation pour le faire. La SCGH a fait une expérience sur quatre allées d'immeubles où ils ont installé des capteurs qui sont gérés par une unité informatique couplée à la météo. Ils mesurent l'empreinte énergétique du bâtiment et anticipent la chaudière. Ils ont obtenu de premiers rapports très intéressants. L'économie

générée est utilisée pour payer une partie du système et le reste est restitué aux locataires.

Le député S se demande si la SCGH a pris contact avec l'OCEV, car le système qu'ils ont mis en place semble être très intéressant et mérite d'être étudié pour être mis à disposition d'autres.

M. Dumontahay répond qu'ils ne sont pas en contact avec l'OCEV par rapport à ce sujet-là. Cependant, ils échangent beaucoup avec les SIG.

Le député S poursuit et demande s'ils se sont intéressés aux pompes à chaleur qui sont plus efficaces.

M. Dumontahay répond qu'elles sont dans l'absolu meilleures, mais qu'elles ne marchent pas. Elles génèrent une quantité de problèmes et le résultat n'est pas spectaculaire.

Discussion

M. Perrella répond à la question des prestations mises à disposition des coopératives et notamment des coopératives par l'Etat. Il explique que la LGL prévoit deux prestations ; le prêt aux coopératives et le prêt au coopérateur. Il s'agit d'un prêt à terme expliqué à l'article 39, lettre d et e, LGL.

Un député du MCG demande si le prêt au coopérateur sert à financer ceux qui ne peuvent pas payer leurs parts sociales.

M. Perrella répond par l'affirmative.

Le président indique que les modifications formelles du PL par rapport aux deux termes indéfinis « détenus » et « constructibles » ainsi que les chiffres du département des finances par rapport au fonds LUP seront communiqués dans les prochains jours.

Un député PLR comprend des auditions menées jusqu'à aujourd'hui que l'instrument proposé a deux caractéristiques. Premièrement, il permet à une coopérative n'étant pas sur le marché de s'y mettre et de faire une acquisition en propre plutôt qu'en droit de superficie. Deuxièmement, en matière d'acquisition de terrain, il y a un risque accru notamment par rapport au temps. Il se demande s'il ne faudrait pas prévoir des règles d'amortissements, l'équivalent du prêt cautionné, pour avoir une visibilité quant à l'extinction d'une caution simple offerte par l'Etat. Il ne souhaite pas que l'amortissement soit très élevé, il propose, par exemple, 1% par an. Il demande si le département ne pourrait pas y réfléchir afin de rétablir l'équilibre entre l'offre de la caution et le risque pris.

M. Perrella revient sur ce qu'il a dit la semaine dernière. Bien qu'il n'ait pas imaginé lui le cautionnement pour l'achat du terrain, le département

pourrait l'imaginer comme ayant une durée très limitée. Il prendrait fin au moment où la coopérative serait au bénéfice d'un crédit de construction. Le crédit de construction durerait le temps du chantier et lorsqu'il serait consolidé, le prêt hypothécaire entre en jeu. Le seul cautionnement qui resterait sur une longue durée est celui sur le prêt hypothécaire. Les coopératives comme tout autre propriétaire qui emprunte de l'argent au-delà de 60/65% ont l'obligation d'amortir (via les banques).

Un député PLR a compris la même chose.

M. Perrella ajoute que le département n'a pas d'avis sur un amortissement dans de telles conditions.

Ce député PLR comprend que l'amortissement n'est pas prévu sur le cautionnement hypothécaire, car il est délégué à la bonne volonté des banques. Il pense, tout de même, que dans le cadre de l'acquisition d'un terrain il serait avantageux. Il pense qu'en tant que législateur, il faudrait le prévoir. Il s'adresse au département pour la formulation.

M. Perrella demande d'un point de vue concret, comment il imaginerait cet amendement.

Le député PLR répond qu'il l'imaginerait après la dernière phrase de l'article 17, lettre d, de rajouter : « Dans cette hypothèse, un amortissement minimum de 1% doit être prévu. ».

M. Perrella comprend que ce même député PLR souhaite prévoir dans la loi que le montant emprunté soit amorti auprès du créancier.

Il répond encore par l'affirmative, car ils sont en présence d'un double risque.

Le président voit l'intérêt de ce PL pour la création de ZD LOC, car les coopératives peinent à avoir leur place sur le marché. En revanche, il ne voit pas l'intérêt de prendre un tel risque pour l'acquisition de LUP sachant qu'il existe un mécanisme qui a déjà fait ses preuves. Il proposera un amendement dans ce sens.

Un autre député PLR sait que la pratique bancaire s'éteint à la fin de l'extinction de toute la dette. Si pas de mesures sont prises, l'Etat reste caution jusqu'à la fin des dettes de la coopérative. Il se demande si l'Etat est d'accord.

M. Perrella répond que la caution LGL a une durée précise qui ne peut pas dépasser trente ans (vingt-cinq ans pour les HM). Il y a une convention de cautionnement et la date de fin est clairement inscrite dans l'arrêté départemental. La loi aujourd'hui ne prévoit pas de système d'amortissement, car le système bancaire le fait. Un débiteur qui demande 95% d'hypothèque

est prié de rembourser la dette en tout cas jusqu'à hauteur d'un taux d'avance de 65%. Le marché l'exige.

Ce député PLR pense qu'il serait intéressant d'avoir l'avis de la BCGE. Il se demande, si la logique est de permettre aux coopératives d'acheter plus de terrain, si les banques et le marché vont suivre. Elles ne vont a priori pas faire d'offres à des prix beaucoup plus élevés, car la banque ne va pas vouloir suivre. Il se demande si le département connaîtrait le système que mettrait en place la BCGE.

M. Perrella indique que la BCGE connaît très bien le système de contrôle des prix et de loyer en zone de développement. Il y a un contrôle du prix du terrain et les banques, en principe, prennent la valeur de terrain maximum autorisée prise en compte dans le plan financier. Il y a aussi la possibilité évoquée de la pratique des 32% qui n'augmente pas le prix du terrain, mais qui fait que le 32% ne peut pas être rajouté au post-terrain. Il s'agit d'un surplus payé au propriétaire de la parcelle pour permettre la libération de ce terrain en zone de développement qui est répercuté sur les prix de ventes ou d'autres mécanismes qui ne donnent pas lieu à un rendement. La pratique des banques et notamment de la BCGE est celle trouvée à l'article 5 LGZD. Selon son expérience, quand un propriétaire souhaite vendre un terrain, il choisit l'acquéreur qui lui convient le mieux en fonction de sa sensibilité.

Le président considère que cela reste très compliqué surtout avec l'IN 180 sur l'exercice par l'Etat du droit de préemption pour atteindre un seuil de 10% de coopératives.

Une députée S précise que le contenu de l'initiative ne dit pas cela.

Le député PLR indique que le département part du principe que cela se passe en zone contrôlée de développement, mais le texte dit que cela peut avoir lieu dans n'importe quelle zone constructible.

M. Perrella explique que lorsqu'il y a eu des cautionnements de l'Etat qui n'étaient pas en zone de développement, le département a demandé à contrôler le plan financier. Il a aussi demandé que le prix du terrain corresponde. Pour pouvoir octroyer le cautionnement sur le crédit de construction ou sur le prêt hypothécaire pour des coopératives qui ne réalisent pas du logement LGL, ils demandent que le plan financier leur soit transmis pour prendre leur décision.

Le même député PLR estime que la logique du choix du propriétaire ne tient plus. Il comprend que le principe du PL est de permettre à une primocoopérative d'avoir une force financière qu'elle n'a pas. Elle devra donc aller dans des zones hors de contrôle pour l'obtenir, mais il ne faut pas que l'Etat les contrôle ou mette le barème en zone de développement.

M. Perrella n'y voit pas de contradiction.

Le député PLR indique encore que le département disait que le prix n'avait pas d'importance, car c'est le département qui le fixe. Dans le reste des zones libres, le prix n'est pas fixé et aura de l'importance.

M. Perrella signale que le prix du marché, dans certains périmètres, correspond à celui pratiqué en zone de développement. Il est parfois même inférieur.

Le président revient sur l'IN 180, il lit l'article 1, al. 2, lettre d, de la LGL. Les outils dont il est fait mention dans cet article sont le fonds LUP, le droit de préemption et le droit d'expropriation. Le foncier étant extrêmement rare à Genève, il y aura un nombre très conséquent d'acteurs pour un même bien-fonds. Le risque est d'autant plus grand que le PL favorise surtout les primocoopératives qui n'ont pas les fonds propres suffisants.

L'auteur du projet de loi voudrait revenir sur le cas hypothétique où une coopérative actionnerait un cautionnement en zone ordinaire pour acheter un bien extrêmement cher.

Le député PLR n'a pas dit que le bien devait être extrêmement cher ; 1500 F de plus correspondent déjà à un montant plus cher que ce qui est autorisé.

L'auteur du projet de loi pense qu'il y a quelque part un plafond pragmatique qui va exister. Les coopératives par leurs statuts veulent faire du logement abordable. Elles ne vont donc pas se lancer dans une acquisition hors de prix. Il entend aujourd'hui que le département applique des cautèles par voie administrative, la loi n'a donc pas besoin de tout prévoir. Au sujet de l'IN 180, il pense qu'il a déjà été dit dans les discussions que l'outil parlementaire dont on parle s'intègre dans la panoplie d'outils qui vont contribuer à atteindre le 10%. Une coopérative qui acquiert un terrain le fait pour construire des logements en coopérative. Il se demande comment ce mécanisme pourrait ne pas produire des logements en coopérative.

Le président pense que l'auteur du projet de loi n'a pas compris son intervention. Il a dit qu'il y aurait plusieurs acteurs sur le terrain. L'initiative encourage l'Etat et les communes à exercer trois instruments : fonds LUP, droit de préemption, droit d'expropriation. L'Etat se portera acquéreur, ce qui fera un rapport de concurrence encore plus accru.

L'auteur du projet de loi indique que le président a mal compris l'initiative. Elle dit que pour arriver aux 10%, l'Etat doit utiliser des moyens (qui existent déjà), mais si, par hypothèse, en l'espace de deux ans, les coopératives achetaient des terrains avec le cautionnement et réalisait l'équivalent de 5% du parc genevois en coopérative. L'Etat n'aurait plus qu'à être encouragé à utiliser d'autres outils sur le solde. Le 10% de parc coopératif correspond à l'ensemble

du parc coopératif indépendamment de savoir comment les acteurs y sont arrivés.

Un député PLR est assez favorable à ce PL, car la concurrence se fera avec les LUP. Il ne pense pas que cela fera concurrence en zone villa et, si c'est le cas, elle se fera de façon ponctuelle, surtout lors d'une volonté personnelle du propriétaire. La concurrence sera accrue avec la FPLC et il ne voit pas celle-ci d'un mauvais œil. Il préfère une coopérative de droit privé sans but lucratif. Il accueille favorablement ce moyen de combattre l'étatisation du sol. Il trouve d'ailleurs la réticence de la FPLC assez révélatrice.

L'auteur du projet de loi souhaite savoir si le département a déjà une idée de comment il formulera son amendement sur les termes « constructibles » et « détenus ».

M. Perrella n'a pas encore de réponse. Les propositions arriveront dans les prochains jours.

L'auteur du projet de loi demande quand la commission se prononcera sur l'amendement du DT.

Audition de M. Perrella Francesco, attaché de direction de l'OCLPF, DT

Le président rappelle que la commission a reçu des propositions d'amendement de la part du département et une proposition de sous-amendement de sa part. Il invite le département à présenter leurs propositions.

M. Perrella indique que leurs propositions ont été faites suite à une demande de la commission. Les deux premières propositions concernent la modification dans l'article 17, al. 1, lettre c, des termes : « les terrains situés en zone constructible » et « détenus ». Le département propose de reformuler la lettre c comme suit :

c) l'acquisition par une coopérative d'habitation remplissant les conditions de l'article 13B, dont les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des futurs titulaires d'appartements et dont les fonds propres n'ont pas un rendement supérieur à 5%, après amortissement, de terrains permettant la construction d'un ou plusieurs immeubles de logements collectifs.

Concernant l'article 17, al. 3, lettre d, les termes « les terrains situés en zone constructible » et « détenus » sont eux aussi modifiés comme dans la lettre c. De plus, le département propose un pourcentage égal à 90% et non à 95%.

Il souhaite également revenir sur les questions posées lors de l'audition du 9 janvier 2023 au sujet du fonds LUP. Le montant cumulé du fonds LUP qui n'a pas été utilisé se chiffre à 100 MCHF au 31.12.2022. Concernant l'utilisation du fonds, il précise que le département des finances a confirmé que selon la loi d'investissement, le solde ne correspond pas à une somme d'argent, mais à un décompte comptable qui est suivi de manière analytique dans les fonds propres de l'Etat et qui ne peut donc pas être utilisé.

Le président demande si cet argent peut être utilisé en cas de besoin.

M^{me} Dulon répond par la négative.

Une députée PLR se questionne sur la moyenne des cinq ans au cours desquels le fonds est utilisable.

M^{me} Dulon explique que 35 MCHF sont mis à disposition chaque année. Il est possible sur une période de cinq ans d'utiliser un peu moins de 35 MCHF une année et de compenser en en utilisant un peu plus l'année suivante. Cependant, l'argent ne peut être dépensé au-delà des cinq ans.

Le président présente son sous-amendement ; il a repris l'amendement du département en y ajoutant une phrase à l'article 17, al. 1, lettre c et à l'article 17, al. 3, lettre d : « [...] qui n'est pas encore propriétaire d'un terrain [...] », car il souhaite privilégier les primosociétés coopératives qui n'ont pas encore participé à des projets. En effet, les diverses auditions ont démontré que certaines coopératives n'ont pas besoin de l'aide de l'Etat qui serait nécessaire surtout aux primocoopératives.

Un député S relève que des coopératives peuvent, par exemple, avoir des terrains en attente d'autorisation de construire et pourraient par cet amendement se voir pénalisées.

Le président estime que si une coopérative participe déjà à un projet, elle dispose des fonds propres nécessaires et n'a donc pas besoin de l'aide de l'Etat. Elle peut notamment mettre ses terrains en garantie pour obtenir un financement bancaire.

M^{me} Dulon comprend qu'avec l'amendement du PDC, la coopérative qui est propriétaire d'un immeuble en DDP peut remplir les conditions d'octroi d'un cautionnement.

Le président répond par l'affirmative.

Un député MCG relève que l'amendement permet à une primocoopérative de bénéficier d'un financement qu'une seule fois. Il trouve l'amendement limitatif. Le but du PL est de privilégier toutes les coopératives et non uniquement les primocoopératives.

Une députée PLR est favorable à l'amendement proposé par le président qui favorise la classe moyenne. L'amendement permet de cadrer ce cautionnement et d'empêcher un promoteur malintentionné d'en bénéficier.

Le président précise qu'il souhaite éviter que des acteurs se livrent à une promotion effrénée grâce à l'aide de l'Etat.

Un député S pense qu'il n'est pas nécessaire d'être trop restrictif, car l'Etat décide à qui il octroie un cautionnement. Il estime que l'Etat ne l'octroiera pas à une coopérative qui n'en a pas besoin.

Un député PLR n'est pas d'accord avec M. CLÉMENCE. Pour l'instant, le cautionnement est en faveur de toutes les coopératives sans restriction aucune. Ainsi, l'Etat pourra estimer que n'importe quelle coopérative remplit les conditions. Il n'y a aucune garantie sur la production de logement favorisant les besoins prépondérants à la population et il n'y a aucun critère ni de zone ni de type de logement.

Un député S rappelle la présence de l'article 13B.

Un député PLR se demande si l'article 13B est suffisant et permet l'égalité. Il se demande si le simple fait de produire des logements par une coopérative justifie ce cautionnement.

L'auteur du projet de loi observe que ce cautionnement s'inscrit dans un mécanisme déjà en place pour les crédits de construction. Il pense que la cautèle du 13B et le fait que les coopératives soient des MOUP sont suffisants. Les coopératives sont reconnues MOUP, car elles permettent de produire du logement bon marché. Il rappelle que dans la loi sur l'accession à la propriété individuelle (LCAP), un cautionnement est déjà existant. Il pense que ce PL vise essentiellement à prolonger un mécanisme déjà inscrit dans la loi.

Le président demande l'avis de l'auteur du projet de loi sur l'amendement qu'il a proposé.

L'auteur du projet de loi a le sentiment que cet amendement instaurerait une cautèle là où elle n'est pas nécessaire. Il souligne que certaines coopératives ont vocation à faire plusieurs opérations et cet amendement les pénaliserait.

Un député MCG ajoute que le but du PL est de favoriser les coopératives, il trouverait dommage de le limiter aux primocoopératives et à une seule promotion. L'objectif est de permettre aux coopératives de développer leurs offres, car elles permettent des logements de qualité à un prix pérenne et accessible.

Le président explique que son amendement vise à éviter d'avoir un ou deux acteurs agissant par le biais d'une société coopérative sur tous les terrains

disponibles du canton. Il souhaite éviter qu'un acteur devienne trop important au point de constituer une concurrence déloyale aux autres acteurs.

Une députée PLR doute sur le fondement même du PL, elle pense que la FPLC devrait être la seule à acquérir pour ensuite redistribuer. Cependant, elle entend que certains propriétaires souhaitent vendre à des coopératives et dans ce cadre-là l'amendement est légitime. Elle trouve l'amendement PDC intéressant, car il permet de laisser une chance aux primocoopératives qui autrement peineraient à être choisies.

Un député préfère qu'une coopérative soit propriétaire plutôt qu'un organe étatique, de ce point de vue, la concurrence est bienvenue. Il souhaite rappeler qu'une coopérative ne fait pas que du LUP. Aussi, même si les coopératives sont normalement à but non lucratif, cela ne les empêche pas d'avoir une activité commerciale importante ; il prend l'exemple de la Migros, la Mobilière ou la Raiffeisen. Il souligne aussi les auditions de la CODHA et de la SCHG qui ont toutes deux des fonds propres importants et qui pourtant ont indiqué qu'elles auraient recours à ce cautionnement s'il était mis en place.

Un député MCG ne voit pas d'opposition à l'utilisation d'un tel cautionnement par la SCHG ou la CODHA. Il pense que l'Etat analysera le dossier et jugera si le cautionnement est opportun. Il pense que la comparaison avec la Migros, Raiffeisen et Mobilière est inopportune, car leurs philosophies sont différentes.

Un député MCG demande s'il pense que toutes les coopératives doivent faire obligatoirement du LUP.

Ce même député précise que lorsque les terrains des coopératives se trouvent en zone de développement, elles ont l'obligation de faire du LUP.

L'auteur du projet de loi pense qu'il y a une confusion entre le terme LUP au sens de la nomenclature genevoise et MOUP. Les LUP sont soumis à un taux d'occupation et à un contrôle qui est aussi lié aux mécanismes de financement tels que le fonds LUP ce qui est une spécificité genevoise. Tandis que les MOUP dont font partie les coopératives ne sont pas soumis à ces mécanismes. Au niveau fédéral, il y a aussi un fonds fédéral. De plus, il précise qu'il n'y a pas de surenchère sur les prix des terrains, car ceux-ci sont plafonnés. En revanche, il peut y avoir des propriétaires qui ont plus d'affinités à vendre à une coopérative. Certes, lorsque la FPLC acquiert un terrain, elle l'attribue à une coopérative, mais ces terrains exigent de produire des LUP. Il pense que ce mode d'acquisition et d'attribution doit se poursuivre, mais en parallèle les coopératives peuvent aussi jouer un rôle en devenant acquéreur d'un terrain dans d'autres catégories de logement comme les ZDLoc.

Un député Vert se demande comment le département choisit la coopérative à qui attribuer un terrain.

M. Perrella répond que cela dépend du potentiel du terrain. La moitié est attribuée à la FPLC et l'autre moitié aux coopératives d'habitation. Lorsqu'un projet a un potentiel constructible de moins de 50 logements, le département suit une procédure d'attribution. En revanche, s'il y a plus de 50 logements, le département fait un appel à candidatures public.

M^{me} Dulon précise que ce n'est pas l'Etat qui choisit, mais le Groupement des coopératives qui propose une coopérative et le Conseil d'Etat valide *in fine*.

Un député PLR rappelle que la Migros avait commencé avec le même objectif que les coopératives dont fait mention M. Martin ; elles souhaitaient proposer des articles à prix bon marché. Sur le fond, il ne s'oppose pas au principe du PL, il ne souhaite tout simplement pas que les grandes coopératives, sous prétexte qu'elles sont des coopératives, puissent bénéficier d'une aide de l'Etat. Il relève l'intervention de M. Martin qui souligne que les prix sont plafonnés, car il avait tenu l'argument contraire au sujet du PL sur le droit de préemption.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13203 :

Oui : 15 (4 PLR, 2 PDC, 1 UDC, 2 MCG, 3 S, 2 Ve, 1 EAG)

Non : -

Abstentions : -

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

art. 1 pas d'opposition, adopté

art. 17

Le président propose un amendement à l'al. 1, lettre c.

Le président met aux voix son amendement à **l'art. 17, al. 1, lettre c** :

- c) *l'acquisition par une coopérative d'habitation remplissant les conditions de l'article 13B, qui n'est pas encore propriétaire d'un terrain, dont les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des futurs titulaires d'appartements et dont les fonds propres n'ont pas un*

rendement supérieur à 5%, après amortissement, de terrains permettant la construction d'un ou plusieurs immeubles de logements collectifs.

Oui : 6 (4 PLR, 2 PDC)
 Non : 8 (2 MCG, 1 EAG, 3 S, 2 Ve)
 Abstentions : 1 (UDC)

L'amendement est refusé

L'auteur du projet de loi propose de reprendre la proposition d'amendement du département.

Le président met aux voix l'amendement de M. Martin à l'**art. 17, al. 1, lettre c** :

c) l'acquisition par une coopérative d'habitation remplissant les conditions de l'article 13B, dont les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des futurs titulaires d'appartements et dont les fonds propres n'ont pas un rendement supérieur à 5%, après amortissement, de terrains permettant la construction d'un ou plusieurs immeubles de logements collectifs.

Oui : 15 (4 PLR, 2 PDC, 1 UDC, 2 MCG, 3 S, 2 Ve, 1 EAG)
 Non : -
 Abstentions : -

L'amendement est accepté

Le président propose un amendement à l'al. 3, lettre d.

Le président met aux voix son amendement à l'**art. 17, al. 3, lettre d** :

d) 90% pour l'acquisition par une coopérative d'habitation remplissant les conditions de l'article 138, qui n'est pas encore propriétaire d'un terrain, dont les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des futurs titulaires d'appartements et dont les fonds propres n'ont pas un rendement supérieur à 5%, après amortissement, de terrains permettant la construction d'un ou plusieurs immeubles de logements collectifs.

Oui : 6 (4 PLR, 2 PDC)
 Non : 8 (2 MCG, 1 EAG, 3 S, 2 Ve)
 Abstentions : 1 (UDC)

L'amendement est refusé

L'auteur du projet de loi propose de reprendre la proposition d'amendement du département.

Le président met aux voix l'amendement de M. Martin à l'**art. 17, al. 3, lettre d** :

d) 90% pour l'acquisition par une coopérative d'habitation remplissant les conditions de l'article 13B, dont les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des futurs titulaires d'appartements et dont les fonds propres n'ont pas un rendement supérieur à 5%, après amortissement, de terrains permettant la construction d'un ou plusieurs immeubles de logements collectifs.

Oui : 15 (4 PLR, 2 PDC, 1 UDC, 2 MCG, 3 S, 2 Ve, 1 EAG)

Non : -

Abstentions : -

L'amendement est accepté

art. 2 pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 13203 ainsi amendé :

Oui : 10 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 1 PDC, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 3 (PLR)

Abstentions : 2 (1 PLR, 1 PDC)

Le PL 13203, tel qu'amendé, est accepté.

Catégorie de débat II, 30'

Ainsi le rapporteur de la majorité vous prie, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil à ce projet de loi en confirmant le vote de la majorité amendé par la proposition du département.

Annexe consultable sur internet :

PL 13203 avec son exposé des motifs :

https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL_13203.pdf