



Date de dépôt : 28 janvier 2025

Rapport

de la commission du logement chargée de rédiger un contreprojet à l'initiative populaire cantonale 180 « Pour + de logements en coopérative »

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

Rapport de première minorité de Sébastien Desfayes (page 22)

Rapport de seconde minorité de Amar Madani (page 25)

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

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

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



Initiative populaire cantonale

« Pour + de logements en coopérative »

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

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

² A cet effet, l'Etat :

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

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

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

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

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

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

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

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

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

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

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

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

Une coopérative c'est quoi ?

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

Que demande l'initiative ?

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

Les avantages de l'habitat coopératif

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

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

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de Murat-Julian Alder

Le 29 février 2024, le Grand Conseil a refusé l'initiative populaire cantonale 180 « *Pour + de logements en coopérative* » (ci-après : « l'IN 180 »), tout en acceptant le principe d'un contreprojet. Ce dossier a donc été renvoyé à la commission du logement (ci-après : « la commission ») pour la suite du traitement de ce double objet.

La commission y a consacré au total huit séances, soit les lundis 18 mars, 17 juin, 7, 14 et 28 octobre et 9 décembre 2024, ainsi que 6 et 13 janvier 2025, sous les présidences successives de M^{mes} les députées Diane Barbier-Mueller (PLR) et Caroline Marti (S).

Pour plus de détails à propos de l'IN 180 et de la position de la majorité à ce sujet, le rapporteur de majorité prie les lectrices et les lecteurs du présent rapport de bien vouloir se référer au rapport IN 180-B¹.

Les procès-verbaux ont été pris et rédigés par M^{mes} Caroline Dang, Carla Hunyadi et Lara Tomacelli ainsi que M. Noa Rakotoarijaonina (SGGC). M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique de la commission, de même que M. Francesco Perrella, attaché à la direction générale de l'OCLPF, et M^{me} Marie-Hélène Koch, directrice administrative et juridique de l'OCLPF, ont participé activement aux séances.

Au nom de la commission, le rapporteur de majorité remercie l'ensemble des personnes listées ci-dessus de leur précieuse contribution aux travaux.

1. Présentation d'un contreprojet (LC) (14.10.2024)

Le 14 octobre 2024, le rapporteur de la première minorité a présenté une proposition de contreprojet (LC) à l'IN 180. Ce contreprojet, muni d'un exposé des motifs, figure ci-joint ([annexe 1](#)).

En substance, contrairement à l'IN 180, qui modifie la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05), du 4 décembre 1977, cette proposition de contreprojet modifie l'art. 4A al. 2 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) du 29 juin 1957, en y ajoutant un socle de 10% de coopératives au même titre que la proportion de 20% de

¹ Disponible sous le lien suivant : <https://ge.ch/grandconseil/grandconseil/data/texte/IN00180B.pdf>

logements en PPE en pleine propriété. En d'autres termes, il s'agit d'appliquer ce socle de 10% à l'ensemble des catégories de logement (LUP, ZD-LOC, PPE) prévues par la LGZD.

Au surplus, afin d'éviter d'inutiles redites, le rapporteur de majorité prie les lectrices et lecteurs de bien vouloir se référer à la proposition de contreprojet ci-jointe ([annexe 1](#)) et au rapport de la première minorité (p. 10).

A l'issue de cette présentation, la commission a décidé, à l'unanimité, de solliciter un avis de droit concernant la validité juridique de cette proposition de contreprojet (LC).

Cet avis de droit, rédigé par M^e Stéphane Grodecki et daté du 5 décembre 2024, figure ci-joint ([annexe 2](#)). Il conclut à la validité juridique de la proposition de contreprojet (LC).

2. Audition du DT (28.10.2024)

Le 28 octobre 2024, la commission a reçu M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du DT.

En substance, ce dernier a rappelé que le Conseil d'Etat était favorable à l'IN 180. La proposition de contreprojet (LC) peut être la bienvenue pour autant qu'il y ait un dialogue avec les initiants. Le DT ne voit aucune objection à ce contreprojet. Il s'agit d'un amendement qui pourra au besoin être ajusté. En effet, il ne s'agit plus d'un objectif global de type LUP, mais d'une vision projet par projet, PLQ par PLQ, étant rappelé que l'objectif de réaliser 10% de coopératives en 2030 paraît de toute façon très ambitieux.

3. Audition du GCHG (06.01.2025)

Le 6 janvier 2025, la commission a reçu M. Eric Rossiaud, membre du comité du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) et membre de la coopérative CODHA, M. Christophe Brunet, vice-président du GCHG et membre de la coopérative Equilibre, et M. Albert Knechtli, membre du comité du GCHG et membre de la coopérative SCHG.

En substance, ceux-ci ont indiqué qu'ils entendaient maintenir l'IN 180 pour deux raisons :

- d'une part, le Tribunal fédéral a confirmé la validité juridique de l'IN 180 ; tel n'est pas le cas de la proposition de contreprojet ; le GCHG ne veut donc pas prendre le risque de retirer l'initiative au profit d'un contreprojet qui pourrait ensuite être contesté en justice et invalidé ;
- d'autre part, l'IN 180 poursuit l'objectif de créer un socle minimal de 10% de logements en coopérative sur l'ensemble du parc de logements de canton

de Genève ; actuellement, cette part n'est que de 5% ; la proposition de contreprojet prévoit une part de 10% de coopératives dans les nouvelles constructions en zone de développement, ce qui n'est pas de nature à remplir les objectifs poursuivis par l'initiative.

Au surplus, afin d'éviter d'inutiles redites, le rapporteur de majorité prie les lectrices et lecteurs de bien vouloir se référer à la lettre du GCHG à la commission ci-jointe (annexe 3).

4. Discussion et votes (13.01.2024)

Le **groupe (PLR)** comprend parfaitement qu'une partie de la population souhaite davantage de coopératives et qu'il faille les encourager, ce que la LGL fait pourtant d'ores et déjà. C'est le lieu de rappeler que la coopérative n'est pas un type de logement. De plus, l'IN 180 ne permettra pas d'atteindre l'objectif d'un socle de 10% de coopératives en 2030. Le contreprojet (LC) avait le soutien du PLR à la condition que l'IN 180 soit retirée, ce qui n'a pas été le cas. Le PLR déplore ce jusqu'aboutisme des initiants, car le contreprojet (LC) proposait une solution réelle et pragmatique allant dans leur sens. Dans la mesure où il paraît très ambitieux de promouvoir un contreprojet basé sur l'art. 4A al. 2 LGZD, qui est aussi technique que complexe, face à une initiative tellement simple qu'elle en confine au simplisme, le PLR préfère renoncer à ce contreprojet (LC) et concentrer ses efforts contre l'initiative.

Le **groupe (Ve)** reconnaît que le délai fixé par l'IN 180 à l'année 2030 sera difficile à atteindre, mais rappelle que le traitement de cette initiative a été considérablement ralenti par des recours en justice, ce qui a fait perdre de nombreuses années. En raison du faible nombre de terrains constructibles à Genève, l'intérêt privé des promoteurs immobiliers doit céder le pas face à l'intérêt public que représentent les coopératives, qui offrent des logements plus écologiques et meilleur marché. D'ailleurs, le peuple genevois avait voté à 62% en faveur de l'initiative populaire fédérale « Davantage de logements abordables ». Les Verts ne voient donc guère l'utilité d'un quelconque contreprojet et soutiendront l'initiative.

Le **groupe (LC)** déplore cette occasion manquée. En effet, le contreprojet permet d'aller dans la direction des initiants en favorisant la construction pérenne de coopératives sans que l'Etat ait à avoir recours au mécanisme de l'expropriation. La coopérative n'est pas un type de logement, raison pour laquelle elle n'est d'ailleurs pas mentionnée à l'art. 4A, al. 2 LGZD. Le contreprojet prévoit lui aussi un socle de 10% de coopératives, mais en l'appliquant pour les nouvelles constructions, quelle que soit la catégorie de logement (LUP, ZD-LOC, PPE), dans la zone de développement.

Contrairement à l'IN 180, le contreprojet ne prévoit par ailleurs aucun délai inatteignable. A terme, il permettra néanmoins de créer un parc de logements qui comprendra l'équivalent de 10% de logements en coopérative. En d'autres termes, le contreprojet (LC) est plus efficace et plus pragmatique que l'IN 180.

Le **groupe (UDC)** voyait d'un bon œil le contreprojet si les initiants retiraient leur initiative. L'IN 180 ne créera pas de nouveaux logements, mais créera en revanche des blocages dans la mesure où il y aura probablement de nombreux recours lorsque l'État devra préempter sur le peu de terrains qui resteront à disposition pour atteindre l'objectif fixé. De toute façon, l'horizon 2030 est irréaliste. Le contreprojet faisait initialement l'objet d'un consensus, mais tant l'IN 180 que le contreprojet impliqueront des explications particulièrement techniques et complexes auprès du peuple. L'UDC souhaite dès lors abandonner l'idée du contreprojet, faute de consensus, et estime qu'il est préférable de s'opposer à l'initiative dont le texte a au moins le mérite d'être simple et clair.

Le **groupe (S)** rappelle avoir soutenu l'IN 180 dès le départ. Cette initiative a été validée par le Tribunal fédéral et demeure souhaitable dans le contexte de pénurie de logements actuel. A l'instar du GCHG, le groupe (S) n'entend pas prendre de risques inutiles avec un contreprojet incertain face à une initiative parfaitement applicable.

Le **groupe (MCG)** déplore l'absence de consensus autour du contreprojet qui se voulait un compromis pragmatique face à une initiative inapplicable. Il soutiendra donc le contreprojet (LC).

A l'issue des prises de position des groupes, la présidente propose d'ajouter les mots « d'habitation sans but lucratif » à la fin de l'art. 4A al. 2 LGZD afin de conserver la même terminologie que la LGL. Un député (LC) acquiesce.

Le contreprojet (LC) à l'IN 180 se lit donc comme suit :

« **Art. 1 Modifications**

La loi générale sur les zones de développement (LGZD) du 29 juin 1957 est modifiée comme suit :

Art. 4A al. 2 (nouvelle teneur)

² Dans chaque périmètre, soit, selon les cas, à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone ou de la région considérée, la moitié du programme de logements visé à l'alinéa 1, lettre a, doit en principe être constituée de logements HBM au sens de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 ; par ailleurs, le programme doit comporter en principe au minimum un cinquième de logements en PPE en pleine propriété et 10% de coopératives d'habitation sans but lucratif.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Mis aux voix par la présidente, le contreprojet (LC) est refusé par :

Oui : 3 (2 MCG, 1 LC)

Non : 12 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 4 PLR, 2 UDC)

Abstentions : –

Préavis pour la catégorie de débat : II, 60 minutes.

Annexes :

- 1. Proposition de contreprojet (LC), du 14.10.2024*
- 2. Avis de droit de M^e Stéphane Grodecki, du 05.12.2024*
- 3. Lettre du GCHG à la commission, du 17.12.2024*



GRAND CONSEIL
de la République et canton de Genève

PL Numéro
d'objet

*Signataires : Sébastien Desfayes, Diane Barbier-Mueller, Stéphane Florey,
Amar Madani*

Date de dépôt :

Projet de loi
Contre-projet à l'IN 180

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

Art. 1 Modifications

La loi générale sur les zones de développement (LGZD) du 29 juin 1957 est
modifiée comme suit :

Art. 4A al. 2 (nouvelle teneur)

² Dans chaque périmètre, soit, selon les cas, à l'échelle du plan localisé de
quartier, du plan de zone ou de la région considérée, la moitié du programme
de logements visé à l'alinéa 1, lettre a, doit en principe être constituée de
logements HBM au sens de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la
protection des locataires, du 4 décembre 1977; par ailleurs, le programme doit
comporter en principe au minimum un cinquième de logements en PPE en
pleine propriété **et 10% de coopératives.**

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

But

L'initiative 180 « *Pour + de logements en coopérative* » a pour but d'atteindre - d'ici 2030 - et d'assurer qu'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements soit détenu par des coopératives d'habitation.

Moyen

Afin d'atteindre ce but l'initiative propose que l'Etat et les communes exercent le droit de préemption prévu par la LGL.

Constats

Il n'est matériellement pas possible d'atteindre le socle recherché de 10% d'ici 2030. De toute manière, l'exercice du droit de préemption reste tributaire, non seulement de la rareté des opportunités de l'exercer, mais aussi de la volonté de l'Etat et des communes. En d'autres mots, le mécanisme imaginé ne garantit pas la mise à disposition de terrains ni dans une proportion donnée ni dans la durée.

A cela s'ajoutent les difficultés judiciaires et financières liées à l'exercice de ce droit.

Volonté

La volonté des proposant d'un contre-projet est de pacifier la situation en conciliant les positions des uns et des autres et en recherchant un compromis susceptible, dans l'idéal, de permettre le retrait de l'initiative.

Modification des proportions de logements à construire

Le moyen, le plus sûr et le plus rapide de faire en sorte qu'un socle de 10% de coopératives d'habitation soit atteint et pérennisé est de modifier la proportion de logements à construire car, en réalité, après l'épuisement du potentiel résidant dans le PAV, la poursuite de ce développement sera très aléatoire. Ainsi, l'introduction au second alinéa de l'article 4A LGZD de l'obligation de réaliser un dixième de coopératives d'habitation sans but lucratif permettra de bien mieux assurer, à terme, le but de l'initiative.

Dans cette mesure, la volonté de consensus et l'économie de moyens devrait permettre aux initiants de retirer l'initiative.

MERKT [&] associés

avocats | Attorneys-at-law | rechtsanwälte

† Maurice MERKT
† René MERKT
Fondateurs, 1946

Philippe PASQUIER
Avocat
Ic, es sc, com.

Ronald ASMAR
Avocat

Romain JORDAN
Avocat
Juge suppléant
à la Cour de justice

Annette MICUCCI
Avocate

Stéphane GRODECKI
Avocat
Docteur en droit
Charge de cours à l'Université

Léna ROBIN
Avocate

Donika LATIFI
Avocate

Alexis
CONSTANTACOPOULOS
Avocat
B.Sc. HEC

Jacques MERKT
Conseil

Laure BOVY
Conseil
a. présidente de la
Chambre administrative
de la Cour de justice

Cyril ABECASSIS
Conseil
Ic, es sc, com.

1946
2021
75 ans



15, rue Général-Dufour
case postale
1211 Genève 4
Suisse

T +41 22 809 55 99
F +41 22 809 55 90
mail@merkt.ch

CHE-107.751.591 TVA

www.merkt.ch

COMMISSION DU LOGEMENT DU GRAND CONSEIL

Madame Caroline MARTI

Présidente

Secrétariat général du Grand Conseil

Rue de l'Hôtel-de-Ville 2

Case postale

1211 Genève 3

Anticipé par courriel :

Stefano.Gorgone@etat.ge.ch

Genève, le 5 décembre 2024

SGR/mkt.5536

e-mail : SGrodecki@merkt.ch.

Avis de droit sur le contreprojet à l'IN 180

Madame la Présidente,

Par courriels des 29 octobre 2024 et 5 novembre 2024, votre Commission a sollicité en vue de recevoir un avis de droit en lien avec la conformité au droit supérieur de la modification envisagée de l'art. 4A al. 2 LGZD, rédigé en qualité de contreprojet à l'initiative IN180 « pour + de logements en coopératives ».

L'art. 4 A al. 2 aurait la nouvelle teneur suivante :

2 Dans chaque périmètre, soit, selon les cas, à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone ou de la région considérée, la moitié du programme de logements visé à l'alinéa 1, lettre a, doit en principe être constituée de logements HBM au sens de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977; par ailleurs, le programme doit comporter en principe au minimum un cinquième de logements en PPE en pleine propriété et 10% de coopératives.

L'adjonction nouvelle est la fin de l'alinéa qui impose un minimum de « 10% de coopératives ».

Après examen du dossier, je vous réponds comme suit :

I. L'initiative 180 et sa conformité au droit supérieur

L'initiative populaire législative 180 « pour + de logements en coopératives » a, notamment, pour but d'imposer qu'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements soit détenu par des coopératives d'habitation, l'Etat devant utiliser à cette fin les outils d'acquisition de terrains et de bien fonds immobiliers à disposition de l'Etat, notamment le droit de préemption.

Sa validité a été contestée jusqu'au Tribunal fédéral, qui a confirmé son respect du droit supérieur par arrêt du 17 août 2023 (1C_608/2022 du 17 août 2023).

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral s'est prononcé comme suit sur la question de la conformité au droit supérieur de l'initiative 180 :

« 5.2. Les recourants font en premier lieu valoir que fixer un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements devant être détenu par des coopératives viole le principe de la proportionnalité. Se fondant là aussi sur la prémisse que le socle de 10% de logements en coopératives d'ici à 2030 constitue un objectif contraignant, les recourants estiment que cet objectif serait trop élevé à la lumière des outils dont l'Etat dispose, et qu'il serait donc disproportionné. Hormis les instruments d'acquisition de la LGL/GE, qui ne concernent que les logements d'utilité publique, l'Etat ne disposerait d'aucun outil lui permettant d'atteindre l'objectif de l'IN 180. Dans la mesure où les moyens à disposition de l'Etat seraient insuffisants, les recourants font valoir que l'IN 180 ne serait pas apte à obtenir les résultats escomptés, à savoir la création de logements durablement moins chers et plus écologiques dans des immeubles favorisant les liens sociaux entre voisins. Enfin, en favorisant la réalisation de constructions par des coopératives d'habitation au détriment d'autres types de logements, l'initiative aboutirait à un résultat disproportionné.

5.2.1. Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés - règle de l'aptitude -, que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive - règle de la nécessité -, et qu'il existe un rapport raisonnable entre le but visé et les intérêts publics ou privés compromis - règle de la proportionnalité au sens étroit - (cf. ATF 146 I 157 consid. 5.4; 140 I 168 consid. 4.2.1).

5.2.2. Le grief des recourants a en réalité trait à la question de l'opportunité de l'IN 180 d'un point de vue politique, et non à sa conformité au droit supérieur. Les recourants se contentent en effet d'affirmer que les moyens affectés à la réalisation du but poursuivi par l'initiative sont insuffisants. Saisi pour examiner la validité d'une initiative cantonale législative, il n'appartient pas au Tribunal fédéral de se prononcer sur l'opportunité de celle-ci (arrêt 1C_644/2021 du 16 novembre 2022 consid. 6). Le grief doit être déclaré irrecevable.

5.3. Les recourants se plaignent ensuite d'une violation de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), induite par le manque de clarté allégué de l'IN 180. Ils reprennent l'idée selon laquelle l'initiative litigieuse permettrait à l'Etat d'exercer ses droits de préemption et d'expropriation prévus par le chapitre II LGL/GE non seulement, comme c'est le cas aujourd'hui, pour la création de logements d'utilité publique, mais également pour construire des logements à loyers libres. Une telle pratique constituerait une restriction inadmissible à la garantie de la propriété.

5.3.1. La garantie de la propriété est ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. Elle n'est toutefois pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3). L'exercice par une collectivité d'un droit de préemption légal sur un immeuble constitue une restriction grave du droit de propriété garanti par l'art. 26 al. 1 Cst. (ATF 142 I 76 consid. 3.1 et références); tel est également le cas d'une expropriation formelle (arrêt 1C_121/2018 du 8 mai 2019 consid. 8). Pour être compatible avec l'art. 26 Cst., l'exercice de ces droits doit par conséquent satisfaire aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. (ATF 142 I 72 consid. 3.1 et références; arrêt 1C_121/2018 du 8 mai 2019 consid. 8).

5.3.2. Il a été vu plus haut que le texte de l'IN 180 était clair et ne pouvait être compris comme autorisant l'utilisation des outils d'acquisition prévus par le chapitre II de la LGL/GE pour la construction d'autres logements que ceux d'utilité publique (cf. consid. 3.2 ci-dessus). Dans ce cadre, l'Etat ne peut faire valoir un droit de préemption ou d'expropriation au sens de la LGL/GE qu'aux seules fins de construire des logements d'utilité publique. Partant, l'initiative litigieuse n'élargit pas le champ d'application des instruments d'acquisition prévus par le chapitre II de la LGL/GE, dont la constitutionnalité n'est pas contestée. Il s'ensuit que le grief de violation de la garantie de propriété est mal fondé. En tout état, l'exercice tant du droit de préemption que du droit d'expropriation pourra, le cas échéant, faire l'objet d'un contrôle par les autorités judiciaires dans des cas concrets. Une utilisation des outils d'acquisition prévus par la LGL/GE à des fins non conformes au but de cette loi pourra ainsi être contestée devant les tribunaux, ce qui permettra d'en contrôler la constitutionnalité.

5.4. En définitive, le texte de l'initiative litigieuse est conforme au droit supérieur. Dans ces conditions, c'est à juste titre que l'initiative a été déclarée valable et propre à être soumise à votation populaire » (arrêt 1C_608/2022 du 17 août 2023).

Dans cet arrêt le Tribunal fédéral valide ainsi l'utilisation des instruments du droit de préemption, voire d'expropriation, comme une restriction admissible à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) et la liberté économique (art. 27 Cst.). En revanche, il ne s'est pas prononcé sur la conformité au droit de l'exigence de la forme juridique de la coopérative, qui n'a pas été remise en question.

II. La garantie de la propriété et la liberté économique en zone de développement

La garantie de la propriété (art. 26 Cst. et 34 Cst GE) protège l'existence même de la propriété privée, comprise comme une institution fondamentale de l'ordre juridique suisse, soit la possibilité d'acquérir tous éléments patrimoniaux – les droits réels, dont la propriété mobilière et immobilière au sens étroit du CC, les droits personnels ou obligationnels, les droits immatériels, les droits acquis –, d'en jouir et de les aliéner. Dans sa fonction individuelle, elle protège les droits patrimoniaux concrets du propriétaire, d'une part leur existence, s'étendant à leur conservation, leur jouissance et leur aliénation, et d'autre part leur valeur, sous la forme, à certaines conditions, d'un droit à une compensation en cas de réduction ou de suppression (ATF 119 Ia 348 consid. 2a ; MALINVERNI/HOTTELIER/HERTIG RANDALL/FLÜCKGER, Droit constitutionnel suisse, vol. II, 4^{ème} édition, 2021, n. 885 ss et 888 ss). L'atteinte au droit de propriété est tenue pour particulièrement grave lorsque la propriété foncière est enlevée de force ou lorsque des interdictions ou des prescriptions positives rendent impossible ou beaucoup plus difficile une utilisation du sol actuelle ou future conforme à sa destination (ATF 140 I 168 consid. 4).

La liberté économique (art. 27 Cst. et 35 Cst GE) comprend notamment le libre choix de la profession, le libre accès à une activité économique lucrative privée et son libre exercice (art. 27 al. 2 Cst.). Elle a une fonction institutionnelle, en tant qu'elle exprime, conjointement avec d'autres dispositions constitutionnelles (notamment l'art. 94 Cst.), le choix du constituant en faveur d'un système économique libéral, fondé sur la libre entreprise et la concurrence, et une fonction individuelle, en tant qu'elle assure une protection contre les mesures étatiques restreignant la liberté d'exercer toute activité économique privée, exercée aux fins de production d'un gain ou d'un revenu, à titre principal ou accessoire, dépendant ou indépendant (ATF 143 II 598 consid. 5.1).

Selon l'art. 36 Cst., toute restriction d'un droit fondamental doit reposer sur une base légale qui doit être de rang législatif en cas de restriction grave (al. 1); elle doit en outre être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui (al. 2) et proportionnée au but visé (al. 3), sans violer l'essence du droit en question (al. 4). Pour être conforme au principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 Cst.), la restriction à un droit fondamental doit être apte à atteindre le but visé (règle de l'aptitude), lequel ne peut pas être obtenu par une mesure moins incisive (règle de la nécessité); il faut en outre qu'il existe un rapport raisonnable entre les effets de la mesure sur la situation de la personne visée et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; cf. ATF 146 I 157 consid. 5.4 ; ATF 143 I 403 consid. 5.6.3 p. 412; ATF 141 I 20 consid. 6.2.1 p. 32).

Les restrictions doivent notamment être examinées à l'aune des principes constitutionnels en matière de logements posés par la Constitution cantonale, qui précise que l'Etat doit mettre en œuvre une politique du logement incitative (art. 178 Cst. GE), en favorisant la construction de logements (art. 179 Cst. GE) et en encourageant l'accès à la propriété (art. 180 Cst. GE).

S'agissant de l'intervention du législateur pour déterminer la typologie de logements à construire dans une zone (en particulier de développement), la jurisprudence a, notamment, précisé les éléments suivants :

- La proportion minimale de logements à respecter dans une zone d'habitation ne constitue pas une atteinte particulièrement grave à la propriété (ATF 115 Ia 378 consid. 3bb ; ATF 112 Ib 267 consid. 4) ;
- Des mesures visant à la lutte contre la spéculation immobilière et celle contre la pénurie de logements répondant aux besoins d'une frange de la population qui dispose des plus faibles revenus ainsi que la favorisation de l'accession à la propriété de la classe moyenne répondent aux objectifs des art. 178 à 182 Cst-GE et sont ainsi des atteintes conformes au principe de la proportionnalité (cf. ACST/17/2022 du 21 octobre 2022 consid. 4).
- Imposer dans l'art. 4A LGZD un socle de logements en « pleine propriété » est conforme à la liberté économique (art. 27 Cst.) et à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.), car une utilisation rationnel du sol est toujours possible (ACST/5/2023 du 16 février 2023 consid. 4).

Par ailleurs, de manière plus générale, le Tribunal fédéral a rendu récemment les arrêts suivants :

- La garantie de la propriété n'offre pas un droit au maintien d'une situation existante en matière de droit de la construction. L'élément central pour examiner si une mesure, qui porte atteinte à la garantie de la propriété, est admissible est son coût (ATF 149 I 291 ; cf. aussi ATF 149 I 49).
- Imposer, par la voie de la planification, des mesures destinées à limiter le rendement pour garantir des logements abordables est acceptable lorsque le propriétaire peut encore faire un bénéfice raisonnable (ATF 146 I 70).

III. Application de ces principes au projet de modification de l'art. 4A al. 2 LGZD

Pour rappel, l'art. 4A al. 1 LGZD consacre, en zone de développement, la réglementation des « trois tiers » qui implique que dans chaque programme les logements à réaliser comportent en principe un tiers de logements d'utilités publiques (let. a), un tiers logements locatifs non subventionnés (let. b) et un tiers laissé à la libre appréciation du promoteur (let. c).

En l'espèce, le projet de modification a pour objectif d'imposer nouvellement, dans chaque périmètre, un minimum de 10% de coopératives. La rédaction du projet n'impose toutefois pas ce taux de coopératives dans un « tiers » particulier. Il indique, en effet, de manière générale, que chaque programme doit comporter 10% de coopératives. Celles-ci peuvent donc aussi bien être créées dans les logements d'utilité publique, dans les locatifs non subventionnés que dans le tiers laissé à la libre appréciation du promoteur.

Il s'agit incontestablement d'une atteinte à la liberté économique et à la garantie de la propriété (art. 26 et 27 Cst.) en ce sens que le projet impose le recours à une forme juridique imposée pour la détention des logements à hauteur de 10%, ce qui porte atteinte à la liberté de planifier, respectivement de choisir ses co-contractants.

Selon la jurisprudence, une telle atteinte n'est toutefois pas particulièrement grave (cf. ATF 115 la 378 consid. 3bb ; ATF 112 lb 267 consid. 4).

La modification reposant sur une base légale, la première condition posée par l'art. 36 Cst. pour justifier une telle atteinte est remplie.

S'agissant de l'existence d'un intérêt public, il peut être retenu que la création d'une coopérative est un moyen de garantir, à long terme, des logements bon marchés. Une telle entité a en effet pour but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques de ses membres, respectivement de poursuivre un but d'utilité publique (art. 828 CO). Imposer l'existence de coopératives dans un projet est ainsi un moyen supplémentaire de garantir un accès à des logements répondant aux besoins de la population, conformément aux objectifs posés par les art. 178 à 182 Cst-GE (cf. ACST/17/2022 du 21 octobre 2022 consid. 4), en les soustrayant à la spéculation, qui est l'un des buts poursuivis par la LGZD en zone de développement (cf. arrêt 1C_223/2014 du 15 janvier 2014 consid. 4.3).

Reste à déterminer si une telle atteinte est conforme au principe de la proportionnalité.

La réponse à cette question est plus délicate, faute d'une quelconque analyse des effets d'une telle mesure sur l'urbanisation d'un programme de développement au sens de l'art. 4A LGZD dans les éléments qui m'ont été remis. Or, l'impact économique de la mesure est un point central pour examiner le principe de la proportionnalité (cf. ATF 149 I 291 ; cf. aussi ATF 149 I 49).

Prima facie, il faut néanmoins relever que l'obligation de prévoir 10% de coopératives ne semble pas devoir avoir un impact important sur le plan financier. En effet, telle qu'elle est rédigée la nouvelle n'impose pas 10% de coopératives dans la tranche à libre disposition, mais de manière globale dans les 3 tiers. Il pourrait donc y avoir des coopératives de logements d'utilité publique ou des coopératives de loyers libres.

La mesure pourrait donc être apte à garantir un accès à des logements répondant aux besoins de la population, en donnant la possibilité à des coopératives d'habitation de garantir ces besoins à long terme en soustrayant une partie des logements à la spéculation, ce qui est l'un des buts de la LGZD (cf. arrêt 1C_223/2014 du 15 janvier 2014 consid. 4.3).

Il peut également être retenu qu'elle est nécessaire, car il s'agit du but même de la LGZD, ce d'autant plus que rien n'impose les coopératives dans la zone à libre disposition.

S'agissant de la proportionnalité au sens étroit, il convient de faire la balance entre l'atteinte au libre choix de la forme juridique des co-contractants et les avantages permettant de soustraire les logements à la spéculation.

Sans connaître les impacts financiers d'une telle mesure, il est difficile de trancher cette question. Toutefois, dans le mesure où le Tribunal fédéral a jugé qu'une telle mesure relative au choix des co-contractants n'est pas particulièrement grave (cf. ATF 115 Ia 378 consid. 3bb ; ATF 112 Ib 267 consid. 4), il semble que la restriction soit admissible car elle n'empêche pas une utilisation rationnelle du sol, ni un bénéfice économique global, la coopérative devant acquérir l'immeuble qu'elle va gérer. Or, dans le mesure où les prix sont contrôlés dans cette zone (cf. art. 5 al. 3 LGZD), l'impact sur le vendeur est limité. C'est en effet uniquement sa liberté de choix qui est atteinte par la nouvelle, et non sa capacité de gain.

La réponse à cette question pourrait néanmoins être différente si une telle mesure devait avoir un impact financier très important sur le vendeur. Faute d'éléments concrets à cet égard, une réponse définitive ne peut ainsi pas être donnée.

IV. Conclusions

Au vu de ce qui précède, j'estime que la modification envisagée de l'art. 4A al. 2 LGZD est, a priori, une restriction proportionnée, et donc admissible, à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) et à la liberté économique (art. 27 Cst.).

Une réponse définitive ne sera toutefois possible qu'après l'examen économique concret des conséquences d'une telle règle imposant un socle de 10% de coopératives.

Je relève encore qu'il serait utile de clairement préciser dans le texte que ces 10% concerne les 3 tiers de l'art. 4A al. 1 LGZD, et non uniquement le tiers à libre disposition de l'art. 4A al. 1 let. c LGZD pour éviter tout débat sur ce point, qui pourrait modifier le raisonnement sur le respect du principe de la proportionnalité s'il devait finalement être retenu.

* * * * *

Je demeure à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, notamment pour confirmer mon examen si vous disposez d'éléments concrets sur l'impact de la mesure sur le plan financier.

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



Stéphane GRODECKI



Transmission par e-mail

Madame Caroline Marti
Présidente de la commission du logement
Grand Conseil
Rue de l'Hôtel de Ville 2
1204 Genève

Genève, le 17 décembre 2024

Concerne : Proposition de contre-projet à l'initiative 180

Madame la présidente,
Mesdames et Messieurs les membres de la commission du logement du Grand Conseil,

Nous avons bien reçu la proposition de contre-projet à l'initiative 180 ainsi que l'avis de droit de Maître Grodecki et vous en remercions.

Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) remercie à la commission de l'avoir consulté sur ce contre-projet.

Le comité du GCHG a toutefois décidé, à ce stade et face à ce contre-projet, de ne pas retirer son initiative et ce, principalement pour deux raisons.

D'abord, à la lecture de l'avis de droit de Maître Grodecki, il demeure, à notre sens, une incertitude juridique quant à la conformité du contre-projet au droit supérieur. En effet, Me Grodecki relève « *s'agissant de la proportionnalité au sens étroit, (qu') il convient de faire la balance entre l'atteinte au libre choix de la forme juridique des co-contractants et les avantages permettant de soustraire les logements à la spéculation. Sans connaître les impacts financiers d'une telle mesure, il est difficile de trancher cette question. (...). Faute d'éléments concrets à cet égard, une réponse définitive ne peut ainsi pas être donnée* ».

Nous retenons donc que si la conformité de l'initiative a été validée par le Tribunal fédéral, ce n'est pas le cas du contre-projet. Nous ne souhaitons pas prendre le risque de retirer notre initiative au profit d'un contre-projet qui pourrait ensuite être contesté devant les Tribunaux et invalidé.

Ensuite, l'initiative poursuit l'objectif clair de créer d'un socle minimal de 10% de logements en coopérative sur l'ensemble du parc de logements à Genève. Aujourd'hui, la part de logements en coopérative ne dépasse pas les 5%. La disposition du contre-projet qui prévoit une part de 10% de coopératives dans **les nouvelles constructions en zone de développement** n'est pas de nature à permettre de combler le retard et aboutir à l'objectif de l'initiative.

En restant à l'entière disposition de la commission pour une audition dès le début du mois de janvier si cela vous semble pertinent, et en réitérant nos remerciements de nous avoir consulté au sujet de ce contre-projet, nous vous prions de recevoir, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs les députés, nos respectueuses salutations.

Aline Juon
Co-présidente du GCHG

Stéphane Nydegger
Co-président du GCHG

Date de dépôt : 28 janvier 2025

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de Sébastien Desfayes

Quelle occasion manquée !

La commission du logement avait une opportunité unique de s'éloigner des querelles idéologiques et partisans et d'offrir à la population genevoise un contreprojet pragmatique, ambitieux et réaliste afin de favoriser la construction de logements en coopérative sur le canton.

Alors que le contreprojet présenté avait initialement recueilli un accueil très positif à la commission du logement, le naturel a pris le dessus et seuls deux partis, Le Centre et le MCG, ont finalement décidé de le soutenir.

C'est regrettable, surtout au regard des défauts majeurs de l'IN 180 qui avaient amené la majorité de la plénière du Grand Conseil à la refuser.

Sans vouloir être exhaustif, l'on relèvera que cette initiative est d'abord irréaliste. L'objectif affiché de construire 12 000 logements en coopérative d'ici 2030, soit en cinq ans, est largement irréalisable. Avec une construction annuelle moyenne totalisant 2000 logements et un manque criant de terrains disponibles, cet objectif relève de la pure chimère, voire du miroir aux alouettes.

Par ailleurs, l'un des instruments utilisés pour favoriser la construction de logements en coopérative est l'exercice du droit de préemption qui se trouve dans la LGL. La conséquence est aussi simple que choquante : seule une partie de la population genevoise, soit celle qui a accès aux logements d'utilité publique, pourra avoir accès aux coopératives. La classe moyenne en sera exclue, ce qui n'est pas admissible au regard de la pénurie actuelle de logements.

L'exercice du droit de préemption reste de surcroît tributaire non seulement de la rareté des opportunités de l'exercer, mais aussi de la volonté de l'Etat et des communes. En d'autres termes, le mécanisme imaginé ne garantit pas la mise à disposition de terrains, ni dans une proportion donnée ni dans la durée. A cela s'ajoutent les difficultés judiciaires et financières liées à l'exercice de ce droit. Son exercice donnera lieu à d'interminables conflits juridiques qui ne contribueront pas à pacifier la politique du logement à Genève.

En outre, cette initiative fait la part belle aux grandes coopératives qui sont devenues des actrices « mastodontes » de l'immobilier. C'est au contraire les primo-coopératives qu'il faut soutenir. Celles qui sont formées par des cercles d'amis ou de connaissances qui veulent construire et habiter des logements de qualité à des prix abordables, le tout dans un style participatif.

Enfin, l'application de cette initiative coûtera très cher puisqu'elle implique l'acquisition de terrains par l'Etat dans une situation de rareté avec les prix que cela suppose, ce d'autant plus que la volonté des initiants n'est pas que l'action de l'Etat soit circonscrite aux zones de développement.

Cela étant précisé, à partir du moment où le Grand Conseil avait voté en faveur d'un contreprojet à l'IN 180, il importait d'aller au bout de la démarche et de présenter un contreprojet pragmatique, ambitieux et réaliste.

C'est ce qui a été fait et l'on ne peut que déplorer que tous les partis, à l'exception du Centre et du MCG, aient changé d'avis et d'optique à son sujet.

La volonté des proposant du contreprojet est de pacifier la situation en conciliant les positions des uns et des autres et en recherchant un compromis susceptible de recueillir une très large majorité, voire une unanimité.

Le moyen le plus sûr et le plus rapide de faire en sorte qu'un socle de 10% de coopératives d'habitation soit atteint et pérennisé est de modifier la proportion de logements à construire.

Ainsi, l'introduction au second alinéa de l'article 4A LGZD de l'obligation de réaliser un dixième de coopératives d'habitation sans but lucratif permettra de bien mieux assurer, à terme, le but de l'initiative.

Contrairement à l'IN 180 qui ne vise qu'à favoriser la catégorie de la population pouvant prétendre aux LUP, ce contreprojet s'applique à l'entier des habitants du canton. Ce socle de 10% minimum de coopératives figure à l'art. 4A al. 2 LGZD, de sorte que la modification proposée touche tous les types de logement.

Contrairement à l'IN 180 qui affiche un but chimérique, ce socle de 10% sera effectivement suivi et l'on construira au minimum 10% de coopératives en zone de développement. Aussi, le contreprojet, en prévoyant un minimum de 10% de coopératives, répond à ce besoin de la population de manière bien plus pragmatique que l'initiative.

Contrairement à l'IN 180 qui n'indique pas comment maintenir ce socle de 10% de coopératives, l'exigence figurant à l'art. 4A LGZD permet de pérenniser la construction de coopératives, sachant qu'après l'épuisement du potentiel résidant dans le PAV, la poursuite de ce développement sera très aléatoire.

Contrairement à l'IN 180 qui s'appuie sur l'exercice du droit de préemption, lequel induit tensions et conflits judiciaires subséquents, le contreprojet pacifie les relations entre les différents acteurs du marché immobilier.

Contrairement à l'IN 180 qui implique que l'Etat investisse des montants colossaux pour un résultat plus que limité au regard de la rareté et des prix des terrains, le contreprojet permet d'atteindre l'objectif en minimisant le rôle, et donc l'implication financière, de l'Etat, sachant que ce socle de 10% s'applique aussi aux propriétaires privés.

En réalité, l'on peine à comprendre les raisons qui ont poussé la majorité de la commission du logement à refuser ce contreprojet.

La gauche a fait siens les arguments invoqués par les initiants, qui, pourtant, ne pèsent pas lourd au regard des avantages offerts par le contreprojet.

Le premier était qu'ils ne souhaitent pas renoncer à une volonté populaire. Or, cette initiative a déjà été votée en substance dans l'initiative fédérale « Davantage de logements abordables » qui avait été acceptée par la population genevoise.

Le deuxième argument invoqué était un prétendu risque juridique. Le département est d'avis que le contreprojet est conforme au droit supérieur. Mais il y a plus : la commission a procédé à une expertise par le Professeur Grodecki, lequel a confirmé, avec les réserves habituelles, la validité de ce contreprojet par rapport au droit supérieur.

Le troisième argument concernait le PAV et l'importance de ce périmètre pour la création de coopératives. Or, l'initiative n'a aucun impact sur le PAV. Sur les terrains du PAV en mains publiques, la volonté de l'Etat est déjà de réaliser 40% de logements en coopératives.

C'est dire qu'aucun des arguments avancés ne justifie le refus du contreprojet.

Le PLR et l'UDC ont retiré leur soutien au contreprojet, après le refus des initiants de retirer leur initiative. Chacun est évidemment libre et responsable de ses choix. Il n'en demeure pas moins que, faute de contreprojet, le risque de voir l'IN 180 acceptée – aussi imparfaite soit-elle – apparaît grand, au regard du caractère émotionnel du sujet.

A la lumière de ce qui précède, le rapporteur de première minorité invite la plénière du Grand Conseil à adopter le contreprojet.

Date de dépôt : 27 janvier 2025

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de Amar Madani

Ce rapport exprime la position minoritaire de notre groupe concernant le traitement de l'initiative populaire demandant que 10% des logements soient sous forme de coopératives immobilières d'ici à 2030.

Contexte

Cette initiative a suscité des discussions approfondies au sein de la commission et en séance plénière. Si son objectif – promouvoir les coopératives immobilières – est partagé par une grande majorité des groupes, la version initiale de l'initiative a été jugée irréalisable en raison :

- du délai extrêmement court imposé par l'échéance de 2030 ;
- des contraintes administratives et urbanistiques, notamment le manque de terrains disponibles ;
- des procédures complexes inhérentes à la planification de projets de cette envergure.

Face à ces obstacles, un contreprojet a été élaboré en commission. Celui-ci proposait un compromis réaliste et faisable tout en encourageant le développement des coopératives immobilières.

A la commission du logement, plusieurs auditions ont permis d'entendre les avis des parties prenantes, notamment des représentants des coopératives immobilières. Ces échanges ont confirmé les avantages indéniables du modèle coopératif :

- accès à des logements abordables et de qualité ;
- favorisation de la mixité sociale ;
- renforcement du tissu communautaire.

Cependant, lors de la dernière audition, des réserves ont été émises par les représentants des coopératives sur certains aspects du contreprojet. Ces remarques ont conduit certains groupes à retirer leur soutien au compromis.

Deux groupes de droite, premiers défenseurs du principe du contreprojet qui avaient initialement contribué à l'élaboration du compromis, ont également retiré leur soutien pour des raisons distinctes, arguant qu'un texte ne bénéficiant pas d'un consensus unanime au sein de la commission ne pouvait être soutenu.

Position minoritaire de notre groupe

Nous déplorons vivement cette situation, car le rejet du contreprojet entraîne la soumission de l'initiative initiale au peuple, dans une version irréalisable et déconnectée des réalités pratiques.

Notre groupe considère que :

1. Le contreprojet représente un compromis équilibré, à même de satisfaire les objectifs des coopératives tout en respectant les contraintes temporelles et administratives.
2. Refuser ce contreprojet revient à compromettre tout progrès concret en matière de développement des coopératives immobilières, un modèle pourtant largement reconnu pour ses bénéfices sociaux et économiques.
3. Ce compromis aurait permis de poser les bases solides pour atteindre progressivement une part significative de logements coopératifs, sans pour autant imposer des objectifs irréalistes.

Conclusion

En refusant le contreprojet, nous prenons le risque d'un échec lors de la votation populaire, ce qui priverait notre canton d'un instrument efficace pour promouvoir les coopératives immobilières.

C'est pourquoi la deuxième minorité invite l'ensemble des parties prenantes à reconsidérer leur position et à voter en faveur de ce contreprojet, garant d'un compromis pragmatique et réalisable.