

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 8 mai 2013

Projet de loi

approuvant la modification des statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 10, alinéa 5, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977,
décrète ce qui suit :

Art. 1 Approbation des statuts

La modification des statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), jointe en annexe à la présente loi, est approuvée.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Certifié conforme
La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

Modification des statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

PA 505.01

Art. 1, al. 1, lettre g (nouvelle, les lettres g et h anciennes devenant les lettres h et i)

¹ La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : la fondation) instituée par l'article 10 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après : la loi), a notamment les buts suivants :

- g) favoriser la réalisation d'un programme de logements pour personnes en formation;

Art. 7 Représentation (nouvelle teneur)

¹ La fondation est valablement représentée et engagée envers les tiers par la signature collective de 2 membres du conseil de fondation. Le président, le vice-président et le secrétaire général ne signent pas entre eux. Les autres membres signent avec le président, le vice-président et le secrétaire général.

² Le conseil de fondation peut déléguer le pouvoir de représentation à des tiers (secrétaire général, membres de la direction) qui pourront engager la fondation par leur signature collective avec le président, le vice-président et le secrétaire général.

Art. 8 Eléments essentiels (nouvelle teneur)

¹ La fondation peut conclure des contrats de droit de superficie, au sens des articles 779 et suivants du code civil.

² Les coopératives d'habitation doivent répondre, pour obtenir un droit de superficie, aux conditions suivantes :

- a) elles poursuivent des activités sans but lucratif;
- b) elles doivent faire partie du « Groupement des coopératives d'habitation genevoises » ou être agréées par le Conseil d'Etat;
- c) elles réservent la location de leurs appartements à leurs coopérateurs;
- d) elles procèdent au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales de leurs membres lorsqu'ils quittent leur appartement;
- e) elles attribuent la location de leurs appartements au travers d'une commission dans laquelle ne peut siéger ni le locataire sortant ni l'habitant entrant, sur la base d'une liste d'attente.

³ Les contrats de superficie conclus par la fondation doivent revêtir la forme authentique et contenir les dispositions essentielles prévues aux articles 8 à 14 des présents statuts.

Art. 11 Contrat de droit de superficie (nouvelle teneur)

La fondation applique ses propres conditions de droit de superficie ayant pour référence le « contrat-type de droit de superficie » édité par l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), dans le respect du titre IV des présents statuts.

Art. 15, al. 1, lettre d (nouvelle)

¹ Le conseil de fondation se compose :

- d) d'un représentant des milieux de la construction de logements estudiantins.

Art. 29 Répartition des excédents (nouvelle teneur)

Il est attribué au fonds de réserve générale au moins 10% du bénéfice comptable de l'exercice. Cette attribution cesse d'être obligatoire dès que le fonds atteint 20% du capital de dotation initial de la fondation, à savoir 30 000 000 F.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

En 2006, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif a apporté quelques modifications à ses statuts. Par mégarde, cette modification n'a jamais été soumise à l'approbation du Grand Conseil, contrairement à l'exigence posée à l'article 10, alinéa 5, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 décembre 1977. Le présent projet de loi vise donc à réparer cette omission et à recréer une situation conforme au droit.

Les articles modifiés sont repris ci-dessous et explicités pour plus de clarté :

Art. 1, al. 1, lettre g (nouvelle, les lettres g et h anciennes devenant les lettres h et i)

¹ *La fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : la fondation) instituée par l'article 10 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après : la loi), a notamment les buts suivants :*

g) favoriser la réalisation d'un programme de logements pour personnes en formation;

Cette modification est rendue nécessaire suite à l'adoption de la loi 8885 (pour le logement des personnes en formation), du 23 janvier 2004, qui a donné un nouveau but à la FPLC, repris in extenso à l'article 10, alinéa 2, lettre h LGL, dont la teneur est la suivante : « favoriser la réalisation d'un programme de logements pour les personnes en formation ».

Art. 7 (nouvelle teneur)

¹ *La fondation est valablement représentée et engagée envers les tiers par la signature collective de deux membres du conseil de fondation. Le président, le vice-président et le secrétaire général ne signent pas entre eux. Les autres membres signent avec le président, le vice-président et le secrétaire général.*

² *Le conseil de fondation peut déléguer le pouvoir de représentation à des tiers (secrétaire général, membres de la direction) qui pourront engager la*

fondation par leur signature collective avec le président, le vice-président et le secrétaire général.

Le conseil de fondation a souhaité préciser les règles d'engagement de la fondation. Jusqu'à présent il suffisait d'une signature collective de deux membres du conseil.

Art. 8 (nouvelle teneur)

¹ *La fondation peut conclure des contrats de droit de superficie, au sens des articles 779 et suivants du code civil.*

² *Les coopératives d'habitation doivent répondre, pour obtenir un droit de superficie, aux conditions suivantes :*

- a) elles poursuivent des activités sans but lucratif;*
- b) elles doivent faire partie du « Groupement des coopératives d'habitation genevoises » ou être agréées par le Conseil d'Etat;*
- c) elles réservent la location de leurs appartements à leurs coopérateurs;*
- d) elles procèdent au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales de leurs membres lorsqu'ils quittent leur appartement;*
- e) elles attribuent la location de leurs appartements au travers d'une commission dans laquelle ne peut siéger ni le locataire sortant ni l'habitant entrant, sur la base d'une liste d'attente.*

³ *Les contrats de superficie conclus par la fondation doivent revêtir la forme authentique et contenir les dispositions essentielles prévues aux articles 8 à 14 des présents statuts.*

Le conseil de fondation a tout d'abord souhaité pouvoir octroyer des droits de superficie à des entités autres que les coopératives d'habitation (alinéa 1), en particulier à des fondations communales ou des fondations pour le logement des étudiants, ce qui – à teneur stricte du texte actuel des statuts – ne serait pas possible.

Il a également estimé nécessaire que les coopératives auxquelles la fondation pourrait octroyer un droit de superficie soient membres du Groupement des coopératives d'habitations genevoises ou agréées par le Conseil d'Etat, le but étant de pouvoir s'assurer de la qualité de la coopérative (alinéa 2).

Art. 11 (nouvelle teneur)

La fondation applique ses propres conditions de droit de superficie ayant pour référence le « contrat-type de droit de superficie » édité par l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), dans le respect du titre IV des présents statuts.

Il s'agit de permettre au conseil de fondation de pouvoir adapter le contrat à chaque superficiaire tout en gardant comme référence le contrat-type de l'Association Suisse pour l'Habitat.

Art. 15, al. 1, lettre d (nouvelle)

¹ *Le conseil de fondation se compose :*

- d) d'un représentant des milieux de la construction de logements étudiantins.*

Cette modification est rendue nécessaire suite à l'adoption de la loi pour le logement des personnes en formation, qui a donné un nouveau but à la FPLC (loi 8885).

Art. 29 (nouvelle teneur)

Il est attribué au fonds de réserve générale au moins 10% du bénéfice comptable de l'exercice. Cette attribution cesse d'être obligatoire dès que le fonds atteint 20% du capital de dotation initial de la fondation, à savoir 30 000 000 F.

Cette modification a été recommandée par l'inspection cantonale des finances. Auparavant, l'amortissement était subordonné à un résultat d'exploitation bénéficiaire ce qui est contraire à l'article 31 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (LGAF).

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) Planification des charges financières (amortissements et intérêts) en fonction des décaissements prévus*
- 2) Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant de la dépense nouvelle*
- 3) Tableau comparatif*

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle d'investissement

PLANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISSEMENTS PRÉVUS

Projet de loi approuvant la modification des statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

Projet présenté par le DU

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Investissement brut	0	0	0	0	0	0	0	0
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0
Investissement net	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0
2.500%	0	0	0	0	0	0	0	0
charges financières récurrentes	0	0	0	0	0	0	0	0

Signature du responsable financier:

Date: 15.03.2013



PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE

Projet de loi approuvant la modification des statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

Projet présenté par le DU

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Résultat récurrent
TOTAL des charges de fonctionnement induites	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges en personnel [30] (augmentation des charges de personnel, formation, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] Charges en matériel et véhicule (meubles, fournitures, matériel classique et/ou spécifique, véhicule, entretien, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment (fluides (eau, énergie, combustibles), consoélectricité, entretien, location, assurances, etc.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32+33] Intérêts (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissements (report tableau)	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges particulières [30 à 36] Décomptement collectivité publique (352)	0	0	0	0	0	0	0	0
Provision (338) (préciser la nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des tiers, prestation en nature)	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	0	0	0	0	0	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] (augmentation de revenus (impôts, emoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] (revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)	0	0	0	0	0	0	0	0
Retour sur investissement (pour les projets informatiques)	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT (charges - revenus - retour sur investissement)	0	0	0	0	0	0	0	0
Remarques :								

Signature du responsable financier :

Date : 15.03.2018

TABLEAU COMPARATIF

PROJET DE LOI APPROUVANT LA MODIFICATION DES STATUTS
DE LA FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ
ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF

STATUTS ACTUELS	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>Art. 1, al. 1</p> <p>¹ La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : la fondation) instituée par l'article 10 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après : la loi), a notamment les buts suivants :</p> <p>a) acquérir ou recevoir des immeubles destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique;</p> <p>b) préparer les immeubles à leur destination finale, notamment en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement de quartiers, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires;</p> <p>c) vendre ses immeubles, à des fondations immobilières de droit public ou à des collectivités publique garantissant la pérennité des loyers bon marché, et exceptionnellement à des institutions ou propriétaires privés dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal;</p> <p>d) mettre à disposition en droit de superficie ses immeubles à des coopératives d'habitation sans but lucratif, subsidiairement à d'autres organismes sans but lucratif;</p> <p>e) construire ou rénover, principalement pour le compte d'un des bénéficiaires énumérés aux lettres c et d et à sa demande;</p> <p>f) favoriser le développement de coopératives d'habitation;</p> <p>g) assumer toute autre tâche en matière d'acquisition, d'exploitation ou de mise en valeur d'immeubles ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat ou d'autres collectivités publiques lui confient;</p> <p>h) mettre à disposition son savoir-faire technique et de gestion du bâti, notamment aux bénéficiaires des droits de superficie.</p>	<p>Art. 1, al. 1, lettre g (nouvelle, les lettres g et h anciennes devenant les lettres h et i)</p> <p>¹ La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : la fondation) instituée par l'article 10 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après : la loi), a notamment les buts suivants :</p> <p>g) favoriser a réalisation d'un programme de logements pour personnes en formation;</p>

STATUTS ACTUELS	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>Art. 7 Représentation</p> <p>La fondation est valablement représentée et engagée envers les tiers par la signature collective de deux membres du conseil de fondation.</p>	<p>Art. 7 Représentation (nouvelle teneur)</p> <p>¹ La fondation est valablement représentée et engagée envers les tiers par la signature collective de 2 membres du conseil de fondation. Le président, le vice-président et le secrétaire général ne signent pas entre eux. Les autres membres signent avec le président, le vice-président et le secrétaire général.</p> <p>² Le conseil de fondation peut déléguer le pouvoir de représentation à des tiers (secrétaire général, membres de la direction) qui pourront engager la fondation par leur signature collective avec le président, le vice-président et le secrétaire général.</p>
<p>Art. 8 Eléments essentiels</p> <p>¹ La fondation ne peut conclure des contrats de droit de superficie, au sens des articles 779 et suivants du code civil, avec des coopératives d'habitation que si celles-ci répondent aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) elles poursuivent des activités sans but lucratif; b) elles réservent la location de leurs appartements à leurs coopérateurs; c) elles procèdent au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales de leurs membres lorsqu'ils quittent leur appartement; d) elles attribuent la location de leurs appartements au travers d'une commission dans laquelle ne peut siéger ni le locataire sortant ni l'habitant entrant, sur la base d'une liste d'attente. <p>² Les contrats de superficie conclus par la fondation doivent revêtir la forme authentique et contenir les dispositions essentielles prévues aux articles 8 à 14 des présents statuts.</p>	<p>Art. 8 Eléments essentiels (nouvelle teneur)</p> <p>¹ La fondation peut conclure des contrats de droit de superficie, au sens des articles 779 et suivants du code civil.</p> <p>² Les coopératives d'habitation doivent répondre, pour obtenir un droit de superficie, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) elles poursuivent des activités sans but lucratif; b) elles doivent faire partie du « Groupement des coopératives d'habitation genevoises » ou être agréées par le Conseil d'Etat; c) elles réservent la location de leurs appartements à leurs coopérateurs; d) elles procèdent au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales de leurs membres lorsqu'ils quittent leur appartement; e) elles attribuent la location de leurs appartements au travers d'une commission dans laquelle ne peut siéger ni le locataire sortant ni l'habitant entrant, sur la base d'une liste d'attente. <p>³ Les contrats de superficie conclus par la fondation doivent revêtir la forme authentique et contenir les dispositions essentielles prévues aux articles 8 à 14 des présents statuts.</p>
<p>Art. 11 Contrat de droit de superficie</p> <p>A l'égard des coopératives, la fondation applique le « contrat type de droit de superficie » édité par l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), dans le respect du titre IV des présents statuts.</p>	<p>Art. 11 Contrat de droit de superficie (nouvelle teneur)</p> <p>La fondation applique ses propres conditions de droit de superficie ayant pour référence le « contrat-type de droit de superficie » édité par l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH), dans le respect du titre IV des présents statuts.</p>

STATUTS ACTUELS	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>Art. 15, al. 1</p> <p>¹ Le conseil de fondation se compose :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) d'un membre par parti représenté au Grand Conseil choisi pour ses compétences dans le domaine d'activité de la fondation; b) un représentant des fondations immobilières de droit public (HBM); c) un représentant du « Groupement des coopératives d'habitation genevoises ». 	<p>Art. 15, al. 1, lettre d (nouvelle)</p> <p>¹ Le conseil de fondation se compose :</p> <ul style="list-style-type: none"> d) d'un représentant des milieux de la construction de logements estudiantins.
<p>Art. 29 Répartition des excédents</p> <p>Les prélèvements suivants sont effectués sur les excédents bruts réalisés après paiement des frais de fondation, d'exploitation et d'entretien et des charges financières, dans l'ordre de leur énumération et à concurrence des disponibilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les amortissements ou les attributions à un fonds d'amortissement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier; b) l'attribution au fonds de réserve générale d'au moins 10% du solde disponible après les attributions précédentes. Cette attribution cesse d'être obligatoire dès que le fonds atteint 20% du capital de la fondation. 	<p>Art. 29 Répartition des excédents (nouvelle teneur)</p> <p>Il est attribué au fonds de réserve générale au moins 10% du bénéfice comptable de l'exercice. Cette attribution cesse d'être obligatoire dès que le fonds atteint 20% du capital de dotation initial de la fondation, à savoir 30 000 000 F.</p>