

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Anne Mahrer, François Lefort, Emilie Flamand-Lew, Sophie Forster Carbonnier, Esther Hartmann, Catherine Baud, Brigitte Schneider-Bidaux, Miguel Limpo, Roberto Brogini, Magali Origa, Sylvia Nissim

Date de dépôt : 9 septembre 2013

Projet de loi

modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (Cautionnement)

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 (nouvelle teneur)

¹ Pour les logements des catégories 1, 2 et 4, et pour les appartements à loyer libre détenus par des organismes sans but lucratif, tels que définis à l'alinéa 3, lettre a, du présent article, 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.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Depuis une quinzaine d'années, le canton de Genève a fait des coopératives d'habitation un des deux piliers de sa politique du logement social ; l'autre pilier étant les fondations immobilières de droit public. Cette volonté de développer les coopératives s'est concrétisée notamment par la création du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), qui est passé de 10 coopératives-membres fondateurs en 1999 à 55 membres en 2013. L'Etat dispose ainsi d'un partenaire organisé pour développer sa politique du logement. L'intérêt des Genevoises et des Genevois pour les coopératives d'habitation est manifeste.

Les acquisitions foncières, permises récemment par la mise en œuvre de la LUP, entraînent et vont entraîner un accroissement significatif des potentiels à bâtir pour les coopératives, notamment pour des opérations de taille conséquentes, impliquant une mixité sociale importante (loyers sociaux et loyers libres).

Les communes genevoises sont aussi de plus en plus intéressées à confier des opérations de constructions aux coopératives : Meyrin (600 logements, 8 coopératives) ; Chêne-Bougeries (47 logements), Vernier (Etang), Bernex (Bernex-est).

Les coopératives d'habitation sont aussi appelées à intervenir sur le périmètre du PAV.

Les projets destinés aux coopératives sont de plus en plus fondés sur la notion de mixité des revenus et des catégories sociales, notamment pour les projets d'envergure. Il existe un consensus des acteurs immobiliers pour éviter l'effet « ghetto » et favoriser la mixité sociale des projets d'habitations.

La conséquence de ces évolutions réjouissantes implique que les coopératives réalisent des logements de différentes catégories : si les coopératives continuent à réaliser une majorité de logement sociaux au sens des catégories 2 et 4 de la LGL, elles sont de plus en plus appelées à réaliser des logements à loyers libres, tout en restant sans but lucratif et avec un loyer fixé selon le principe du « loyer couvrant les coûts ».

Les coopératives sont intéressantes pour l'Etat, car elles financent elles-mêmes les constructions prévues, selon le montage usuel suivant : les coopérateurs apportent en général 5% des fonds propres, le Canton apporte

une garantie, sous forme de cautionnement simple du crédit et les banques prêtent les 95% restant.

Aujourd'hui, la LGL limite l'application du cautionnement de l'Etat aux catégories 1, 2, 4 de la LGL, excluant la catégorie dite des loyers libres.

Sans ce cautionnement, les coopératives doivent demander 20% de fonds propres aux coopérateurs.

Demander un apport de 20% de fonds propres revient à exclure des coopératives une bonne partie de la classe moyenne qui n'a pas (ou pas encore) d'épargne, mais des revenus déjà trop élevés pour bénéficier de logements subventionnés. Il s'agit notamment des jeunes ménages. Or justement, en confiant la mission aux coopératives de bâtir des logements en loyer libre, la volonté est bien de servir aussi cette partie de la population : les jeunes familles de la classe moyenne.

La coopérative constitue un acteur intéressant et atypique du marché du logement, car elle pratique le principe du « loyer couvrant les coûts » et ne recherche pas de but lucratif. Ainsi, elle joue un rôle de stabilisateur du marché et propose des loyers stables et raisonnables sur le long terme. Dans cette optique de soutenir un marché locatif abordable (en loyer libre), il est contre-productif et inéquitable d'en réserver l'accès uniquement aux personnes pouvant apporter 20% de fonds propres. Avoir épargné ces fameux 20% devrait permettre de pouvoir acquérir un logement et non pas d'en être locataire.

Enfin, on doit mentionner ici que les conditions de mobilisation du deuxième pilier des coopérateurs en vue de constituer les fonds propres ont été récemment restreintes, au niveau fédéral, ce qui complique la constitution des fonds propres.

Résultat : la population cible des classes moyennes, souvent des jeunes ménages, qui possèdent des revenus ne leur donnant pas accès aux logements sociaux, mais pas non plus d'épargne à hauteur de 20%, seront tout simplement exclus des coopératives d'habitations.

Par ailleurs, les coopératives n'arriveront pas à produire de logements à loyer libre si elles doivent s'adresser à une population qui dispose de 20% de fonds propres. En effet, cette population préférera se diriger vers l'accession à la propriété puisqu'elle possède l'apport suffisant pour y accéder.

Sous ses abords de technique financière, le véritable enjeu de ce projet de loi est bien celui de la mixité sociale souhaitée dans les projets coopératifs ; accorder un cautionnement aux logements coopératifs à loyer libre permet aux coopératives de proposer à la location à la fois des logements subventionnés et à la fois des logements à loyers libres, sans que l'apport de

fonds propres ne constitue un obstacle : les coopératives proposent ainsi leurs logements à toutes et tous.

Le rôle de stabilisateur des prix du marché et de pourvoyeur de logement répondant aux besoins prépondérant de la population à long terme, rempli par les coopératives, est reconnu et encouragé par la Confédération et le canton.

Il convient de permettre aux coopératives de jouer aujourd'hui pleinement ce rôle et de combler la lacune existante.

Afin de permettre aux coopératives d'habitation sans but lucratif de développer un parc de logement à loyer libre modéré et non spéculatif, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil à cette modification de l'article 17 de la LGL pour étendre le cautionnement des emprunts à la catégories des logements à loyers libres, détenus par des organismes sans but lucratif.