



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 30 août 2023

Projet de loi **approuvant les nouveaux 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**

Les nouveaux statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon
marché et de l'habitat coopératif, joints en annexe à la présente loi, sont
approuvés.

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 : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

PA 505.01

Titre I Dispositions générales

Art. 1 Dénomination

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : la fondation) est une fondation de droit public 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).

Art. 2 But

¹ La fondation a notamment les buts suivants :

- a) acquérir ou recevoir des immeubles, en nom ou par des participations de sociétés, destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique;
- 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;
- c) vendre ses immeubles à des fondations immobilières de droit public ou à des collectivités publiques garantissant la pérennité des loyers bon marché, et exceptionnellement à des institutions ou des propriétaires privés dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal;
- 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;
- e) construire ou rénover, principalement pour le compte d'un des bénéficiaires énumérés aux lettres c et d, et à sa demande;
- f) favoriser le développement de coopératives d'habitation;
- g) favoriser la réalisation d'un programme de logements pour personnes en formation;
- h) 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;

- i) mettre à disposition son savoir-faire technique et de gestion du bâti, notamment aux bénéficiaires des droits de superficie.

² La fondation agit de son propre chef ou mandatée par le Conseil d'Etat ou par toute autre collectivité ou institution publique.

Art. 3 Siège

Le siège de la fondation est dans le canton de Genève.

Art. 4 Durée

La durée de la fondation est indéterminée.

Titre II Capital de la fondation

Art. 5 Capital

Le capital initial de la fondation est de 30 000 000 de francs.

Titre III Droit de disposition et de représentation

Art. 6 Droit de disposition et de représentation

¹ La fondation a le droit de disposer, dans les limites de l'article 98 de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012, et des présents statuts, des immeubles et droits de superficie inscrits à son nom au registre foncier.

Droit de superficie

² Elle peut donner à bail ou grever de droits de superficie distincts et permanents, au sens de l'article 779, alinéa 3, du code civil suisse, du 10 décembre 1907 (ci-après : code civil), les immeubles dont elle est propriétaire et, avec l'accord du propriétaire, ceux dont elle est superficiaire.

Emprunts et droits de gage

³ Elle peut contracter des emprunts, grever ses immeubles de droits de gage, d'autres droits réels restreints ou de droits personnels.

Nantissement

⁴ Elle peut procéder au nantissement de parts sociales de coopératives d'habitation.

Prêts

⁵ Elle peut octroyer des prêts avec ou sans intérêts, moyennant garanties, en faveur des maîtres d'ouvrage définis à l'article 21, alinéa 1, de la loi et dont les fonds propres sont insuffisants pour couvrir les frais d'un projet de construction de logements. Le conseil de fondation fixe les conditions de chaque prêt et ses garanties.

Art. 7 Représentation

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 ne signent pas entre eux. Les autres membres signent avec le président, le vice-président et le secrétaire.

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.

Titre IV Droits de superficie octroyés par la fondation aux coopératives d'habitation

Art. 8 Eléments essentiels

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. 9 Durée et renouvellement

¹ La durée du droit de superficie est de 99 ans au plus.

² Cinq ans avant l'échéance du droit, les parties doivent s'avertir de leurs intentions quant à son renouvellement éventuel. Si elles le désirent, les parties peuvent prolonger le droit de superficie pour une nouvelle période de 30 ans au maximum. La même procédure et les mêmes délais s'appliquent en cas de renouvellements ultérieurs.

³ La prolongation du droit de superficie fait l'objet d'un acte authentique inscrit au registre foncier.

Art. 10 Cessibilité

¹ Le droit de superficie n'est cessible qu'en conformité avec l'article 10 de la loi et avec l'accord du Conseil d'Etat.

² La fondation peut refuser son accord :

- a) si les obligations personnelles du superficiaire ne sont pas reprises par le cessionnaire;
- b) si le superficiaire entend céder son droit à titre onéreux;
- c) pour de justes motifs, tels que solvabilité du cessionnaire, ou modification dans la nature de l'exploitation ou de l'affectation.

Art. 11 Contrat de droit de superficie

La fondation applique ses propres conditions de droit de superficie ayant pour référence le « contrat type de droit de superficie » édité par l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), dans le respect du titre IV des présents statuts.

Art. 12 Retour anticipé

Si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole gravement des obligations contractuelles, notamment pour les coopératives, si elles ne remplissent plus les conditions de l'article 8 des présents statuts, la fondation peut exiger le retour anticipé en demandant le transfert à son nom du droit de superficie, avec tous les droits et charges qui y sont rattachés.

Art. 13 Tribunal arbitral

¹ Les différends qui surgissent entre la fondation et un superficiaire à propos de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution des contrats sont tranchés en instance unique par 3 arbitres nommés conformément aux alinéas 2 et 3.

² Chacune des deux parties désigne un arbitre; le troisième, qui a la fonction de président, est désigné par le président de la Cour de justice de Genève et choisi parmi les magistrats et anciens magistrats du pouvoir judiciaire.

³ Si l'une des parties ne désigne pas son arbitre dans les 10 jours qui suivent une sommation écrite de la partie la plus diligente, cet arbitre est également désigné par le président de la Cour de justice de Genève et la nomination est réputée faite par la partie défaillante.

⁴ Le tribunal arbitral se conforme aux règles de la partie 3 du code de procédure civile suisse, du 19 décembre 2008.

Art. 14 Tribunaux ordinaires

Les tribunaux ordinaires connaissent des différends qui surgissent entre la fondation et un superficiaire dans le seul cas de retard dans le paiement de la rente de superficie.

Titre V Organes de la fondation

Art. 15 Conseil de fondation

Le conseil de fondation se compose :

- a) d'un membre par parti représenté au Grand Conseil, choisi pour ses compétences dans le domaine d'activité de la fondation;
- b) d'un représentant des fondations immobilières de droit public (HBM);
- c) d'un représentant du « Groupement des coopératives d'habitation genevoises »;
- d) d'un représentant des milieux de la construction de logements étudiantins.

Art. 16 Vice-président et secrétaire

Au début de chaque législature et pour la durée de celle-ci, le conseil de fondation désigne son vice-président et son secrétaire, qui sont rééligibles.

Art. 17 Règlement interne

Le conseil de fondation détermine par un règlement interne l'ordre de travail, l'organisation de sa gestion et de sa surveillance.

Art. 18 Compétences et attributions

Le conseil de fondation est l'autorité supérieure de la fondation. Il a les attributions suivantes :

- a) définir les lignes directrices en matière d'achat des immeubles, de vente des immeubles, de remise des terrains en droit de superficie et d'exécution des travaux;
- b) remplir les tâches de gestion et d'exploitation de la fondation et décider le cas échéant de l'engagement de personnel à cet effet;
- c) assurer la tenue régulière de la comptabilité;
- d) assurer la représentation de la fondation;
- e) établir et approuver chaque année :
 - 1° le budget,
 - 2° le bilan, les comptes annuels et le rapport de gestion;
- f) arrêter le programme des travaux et contrôler l'emploi des sommes prévues pour leur exécution;
- g) statuer sur toute acquisition d'immeuble, sur la constitution et l'octroi de droits de superficie et d'autres droits réels ou personnels et, d'une manière générale, sur tous actes juridiques qui engagent la fondation;
- h) statuer sur toute vente d'immeuble, en conformité avec l'article 98 de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012.

Art. 19 Délégation

Le conseil de fondation peut déléguer certaines de ses compétences ou une partie de ses pouvoirs à l'un ou à plusieurs de ses membres sous forme écrite mentionnée dans ses procès-verbaux.

Titre VI Finance et comptabilité

Art. 20 Comptabilité

¹ La fondation doit posséder une comptabilité adaptée à la nature et à l'étendue de ses affaires.

² Le conseil de fondation confie l'organisation et la tenue de la comptabilité à une société fiduciaire ou à un expert dont le mandat est annuel et renouvelable.

Art. 21 Durée de l'exercice

L'exercice administratif et comptable correspond à l'année civile.

Art. 22 Répartition des excédents

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 de francs.

Titre VII Modification des statuts – Dissolution**Art. 23 Modification des statuts**

Les modifications apportées aux présents statuts doivent être approuvées par le Grand Conseil.

Art. 24 Dissolution

Le Grand Conseil peut prononcer la dissolution de la fondation et déterminer le mode de liquidation ; dans ce cas, le produit de la liquidation est dévolu à l'Etat de Genève.

Titre VIII Publications**Art. 25 Publications**

Les publications concernant la fondation sont faites dans la Feuille d'avis officielle du canton de Genève.

Titre IX Dispositions finales et transitoires**Art. 26 Clause abrogatoire**

Les statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, du 30 août 2001, sont abrogés.

Art. 27 Entrée en vigueur

Les présents statuts entrent en vigueur le lendemain de la promulgation de la loi les approuvant.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Les statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : la fondation), dans leur teneur actuelle, ont été édictés voilà plus de 20 ans, soit le 30 août 2001.

Depuis lors est entrée en vigueur, le 1^{er} mai 2018, la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 (LOIDP; rs/GE A 2 24), qui règle de manière uniforme et centralisée l'organisation des institutions cantonales décentralisées de droit public, parmi lesquelles est précisément visée la fondation, à l'article 3, alinéa 1, lettre m LOIDP.

Dès lors, de nombreuses dispositions des statuts de la fondation, dans leur teneur actuelle, sont devenues superfétatoires puisque la question qu'elles traitent est précisément réglemée dans la LOIDP. Il convient ainsi que les articles suivants soient abrogés :

- article 4 (traité aux art. 32 à 34 LOIDP);
- article 5, alinéa 2 (traité à l'art. 31 LOIDP);
- article 15, alinéa 2 (traité à l'art. 3, al. 1, lettre m LOIDP);
- article 15, alinéa 3 (traité à l'art. 26 LOIDP);
- article 16 (traité à l'art. 10 LOIDP);
- article 17, alinéa 1 (traité à l'art. 21 LOIDP);
- article 17, alinéa 2 (traité à l'art. 23 LOIDP);
- article 18 (traité aux art. 14, al 3, 21, al. 3, et 23, al. 4 et 5 LOIDP);
- article 19 (traité à l'art. 14 LOIDP);
- article 20 (traité à l'art. 22 LOIDP);
- article 23 (traité à l'art. 25 LOIDP);
- article 26 (traité à l'art. 51 LOIDP).

La présente refonte a ainsi pour principal objectif la mise en cohérence des statuts de la fondation avec la loi susmentionnée.

Commentaire article par article

Article 1 Dénomination

Placée en tête des statuts, cette disposition énonce le nom de la fondation et son fondement légal.

Article 2 But

L'article 2, alinéa 1, lettre a, a été complété afin de permettre à la fondation d'acquérir ou de recevoir des immeubles destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique également par des participations de sociétés.

La disposition concernant le but reste inchangée pour le reste.

Article 3 Siège

La disposition concernant le siège de la fondation est inchangée.

Article 4 Durée

La disposition concernant la durée de la fondation est inchangée.

Article 5 Capital

Application de l'article 31 LOIDP.

Article 6 Droit de disposition et de représentation

Cette disposition reprend l'article 6 dans sa teneur actuelle, avec un élargissement : dans le but de permettre le démarrage et l'avancement d'un projet de construction de logements, la fondation a la latitude d'accorder des prêts (renvoi à l'article 21, alinéa 1, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05)) :

- à une corporation ou un établissement de droit public, ou une personne morale dépendant d'une telle institution;
- à une association ou une fondation ne poursuivant pas de but lucratif;
- à une société coopérative dont les membres représentent au moins 2/3 de l'ensemble des titulaires d'appartements, dont les fonds propres n'ont pas un rendement supérieur à 5%, après amortissement, et qui ne distribuent pas de dividende aux coopérateurs.

Articles 7 à 10

Inchangés.

Article 11 Contrat de droit de superficie

L'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) est devenue l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP).

Articles 12 à 14

Inchangés.

Article 15 Conseil de fondation

L'alinéa 2 de cette disposition, dans sa teneur actuelle, est abrogé en raison de l'application de l'article 3, alinéa 1, lettre m LOIDP.

L'alinéa 3 de cette disposition, dans sa teneur actuelle, est abrogé en raison de l'application de l'article 26 LOIDP.

Article 16 Vice-président et secrétaire

En application de l'article 47, alinéa 2 LOIDP, le président de la fondation est désigné par le Conseil d'Etat.

Pour le reste, la teneur de cette disposition reprend celle de l'article 21 des statuts dans sa teneur actuelle.

Article 17 Règlement interne

Reprise de l'article 22 des statuts dans sa teneur actuelle.

Article 18 Compétences et attributions

Reprise de l'article 24 des statuts dans sa teneur actuelle.

Article 19 Délégation

Reprise de l'article 25 des statuts dans sa teneur actuelle.

Article 20 Comptabilité

Alinéa 1 : reprise de l'article 27, alinéa 1, des statuts dans sa teneur actuelle.

Alinéa 2 : l'organisation et la tenue de la comptabilité de la fondation est confiée à une fiduciaire ou à un expert de façon annuelle.

Article 21 Durée de l'exercice

Reprise de l'article 28 des statuts dans sa teneur actuelle.

Article 22 Répartition des excédents

Reprise de l'article 29 des statuts dans sa teneur actuelle.

Article 23 *Modifications des statuts*

Reprise de l'article 30 des statuts dans sa teneur actuelle.

Article 24 *Dissolution*

Reprise de l'article 31 des statuts dans sa teneur actuelle.

Article 25 *Publications*

Reprise de l'article 32 des statuts dans sa teneur actuelle.

Article 26 *Clause abrogatoire*

Les statuts actuels, datant du 30 août 2001, sont abrogés.

Article 27 *Entrée en vigueur*

Les nouveaux statuts entrent en vigueur le lendemain de la promulgation de la loi les approuvant.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET

Projet de loi approuvant les nouveaux statuts de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (PA 505.01)

Projet présenté par le département du territoire

(montants annuels, en mios de fr.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	dès 2030
TOTAL charges de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30 Salaires	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ETP Nombre Equivalent Temps Plein	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières [34] <u>1.375%</u>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET FONCTIONNEMENT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Remarques :

Date et signature du responsable financier :

F. EDONOVICH

26.07.23