



Date de dépôt : 24 janvier 2025

Rapport

**de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi
du Conseil d'État approuvant les nouveaux statuts de la Fondation
pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat
coopératif**

Rapport de Diane Barbier-Mueller (page 10)

Projet de loi (13355-A)

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.

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 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'État 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'État ou 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 francs.

Titre III Droit de disposition et de représentation

Art. 6 Droit de disposition

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, 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.

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 Éléments 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'État ;
- 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 accord du Conseil d'État.

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, 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.

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 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 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'État 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.

Rapport de Diane Barbier-Mueller

La commission du logement a traité cet objet lors de ses séances du 5 février, 4 et 18 mars, et 9 décembre 2024 sous les présidences successives de M^{mes} Diane Barbier-Mueller et Caroline Marti.

Les procès-verbaux ont été pris par M^{mes} Alexia Ormen, Lara Tomacelli et M. Noa Rakotoarijaonina.

La commission a été assistée dans ses travaux par le secrétaire de la commission, M. Stefano Gorgone. M^{me} Marie-Hélène Koch, directrice (OCLPF), M. Francesco Perrella, attaché de direction (OCLPF) ont également participé à tout ou partie de ces travaux.

Que toutes ces personnes soient remerciées du soutien apporté à la commission.

Présentation par M. Francesco Perrella, attaché de direction à l'OCLPF (5 février 2024)

M. Perrella rappelle que la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après FPLC) est une fondation de droit public qui a pour but de développer le parc de logements d'utilité publique et qu'elle est régie par les articles 10 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL). Les statuts de la FPLC ont été édictés, pour la première fois, lors de sa création, il y a plus de vingt ans, soit en 2001. Depuis lors, en 2018, la loi sur l'organisation des institutions de droit public (LOIDP) a été votée. Cette loi règle de manière uniforme et centralisée l'organisation des institutions cantonales de droit public, parmi lesquelles la FPLC, à l'art. 3, lettre m de la LOIDP. Par conséquent, de nombreuses dispositions des statuts de la FPLC de 2001 sont devenues superfétatoires, puisque les questions qu'ils traitent sont précisément réglementées par la LOIDP de 2018. La présente refonte a pour but principal de mettre en cohérence les statuts de la FPLC avec la LOIDP. Dans le PL et dans l'exposé des motifs, les commissaires trouveront un commentaire détaillé article par article avec de nombreux renvois à des articles de la LOIDP, parfois des mises à jour de noms d'entités qui ont depuis changé d'appellation. Cette refonte des statuts prévoit également une nouveauté par rapport aux statuts actuels prévue à l'art. 6 ; cette disposition, à l'art. 6, al. 5, prévoit de donner la possibilité à la FPLC d'accorder des prêts à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Cette possibilité d'accorder des prêts à des MOUP relève d'un besoin qui se manifeste de plus en plus ces dernières années lorsque certains MOUP – fondations ou coopératives – sont impliqués très en amont dans des projets,

voire des grands projets, pour permettre aux futurs propriétaires et éventuellement aux futurs habitants (lorsqu'il s'agit de coopératives participatives) de participer à l'établissement du projet le plus en amont possible. Ces étapes, par exemple les études préliminaires, sont onéreuses et parfois trop conséquentes pour ces MOUP. L'aide prévue dans la LGL ne peut être octroyée qu'en cas d'autorisation de construire en force ou de plan localisé de quartier (PLQ) en force, alors que les démarches de mise en place de projets, en particulier dans les grands projets, doivent se faire avant l'adoption du PLQ. C'est dans ces cas de figure que la FPLC souhaite soutenir les coopératives en octroyant des prêts à terme dans les phases d'études préliminaires.

En résumé, la modification de l'art. 6 est le seul élément qui ne constitue pas une mise en conformité ou en cohérence des statuts actuels de la FPLC avec la LOIDP. M. Perrella déclare être à disposition pour répondre aux éventuelles questions.

Un député UDC ne comprend pas la raison de donner cette prérogative à la FPLC et aimerait comprendre l'utilité de ces prêts, avec ou sans intérêts, et pourquoi les coopératives ne s'adressent pas directement à l'État.

M. Perrella indique que la dotation du fonds LUP est octroyée à la FPLC pour des acquisitions de terrains. Le besoin d'octroyer des prêts provient des demandes de l'État et des communes d'impliquer les futurs propriétaires dans les projets le plus en amont possible, pour permettre des PLQ de qualité. L'État a la possibilité d'octroyer des prêts à terme, depuis de très nombreuses années, aux coopératives d'habitation en son art. 39D « Prêts à terme consentis aux coopératives d'habitation » de la LGL. Mais cette possibilité est conditionnée à une autorisation de construire ou à un PLQ en force (« ³ *Le prêt ne peut être accordé que sur la base d'un plan localisé de quartier ou d'une autorisation préalable ou définitive de construire entrés en force. Il doit être remboursé 6 mois au plus tard après la date moyenne de prise de possession des logements par leurs locataires. Il peut être dénoncé si le chantier n'a pas été ouvert dans les 5 ans à compter de son octroi* »). Or, ce sont justement dans les phases qui précèdent l'adoption d'un PLQ que la participation d'un certain nombre de MOUP, souvent au bénéfice de futurs droits de superficie de la FPLC ou des communes, nécessite de financer ces études préliminaires utiles et nécessaires pour l'établissement d'un PLQ. C'est dans ce contexte que la FPLC, en remplissant pleinement sa mission, à savoir celle de favoriser l'habitat coopératif, et dans le cadre d'un soutien aux MOUP encore renforcé à partir de 2015/2016, pourrait se retrouver dans la situation où une coopérative ou un MOUP a besoin d'un prêt dans le laps de temps qui intervient entre l'établissement de ces études pour le PLQ et l'entrée en force de son autorisation de construire. Ainsi, le prêt sera remboursé avec le prêt de

construction que cette entité obtiendra au moment de l'obtention de l'autorisation de construire.

Se référant à l'art. 6, al. 5 des statuts, le député UDC aimerait connaître les « maîtres d'ouvrage » concernés par l'art. 21, al. 1 LGL.

Un député PLR cite l'art. 21, al. 1 de la LGL : « *Pour les immeubles des catégories 1, 2 et 4, le Conseil d'État peut, si les conditions du marché des capitaux l'exigent, et après une analyse du risque et du refus des organismes prêteurs, accorder des prêts hypothécaires en 2^e ou 3^e rang, avec ou sans intérêt, lorsque le propriétaire est : a) une corporation ou un établissement de droit public, ou une personne morale dépendant d'une telle institution ; b) une association ou une fondation ne poursuivant pas de but lucratif ; c) une société coopérative d'habitation dont les membres représentent au moins $\frac{2}{3}$ 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* ». Il précise que l'art. 21 de la LGL prévoit déjà ce mécanisme, mais que cet élément est précisé dans les statuts de la FPLC.

Un député du Centre rappelle qu'un projet de loi a été gelé, mais vise à modifier cet article. Selon lui, il n'y a aucune précision, dans les statuts, qui limite l'objet des prêts seulement à la période allant du démarrage du projet à l'octroi de son autorisation de construire. Ce qu'il comprend de cette modification statutaire est le fait que la FPLC devient une forme de banque dans le cadre de l'établissement d'un projet immobilier. Ce député serait rassuré si cet élément n'apparaissait pas dans les statuts, mais, à supposer que ce soit l'une des nouvelles fonctions de la FPLC, qu'il soit inscrit dans un projet de loi.

M. Perrella signale que l'art. 21, al. 1 de la LGL définit les prestations de l'État, soit les conditions auxquelles les prêts hypothécaires en 2^e et 3^e rang sont octroyés ; l'art. 6 des statuts de la FPLC reprend exactement les mêmes conditions que celles que la LGL fixe pour les prêts en 2^e et 3^e rang de l'État.

Le député estime que le renvoi à l'art. 21, al. 1 est fait uniquement en relation avec la définition des maîtres d'ouvrage et ne fait nullement référence à des conditions.

Un député PLR rappelle que la FPLC est soumise à la LOIDP. Il ajoute que M. Perrella fait partie du conseil de fondation de la FPLC, ce que ce dernier confirme. Ce député ajoute que chaque parti politique a un représentant au sein de ce conseil et cite plusieurs représentants. Il relève que ces statuts ont été approuvés par le conseil de fondation. Ainsi, de sa compréhension, la décision des membres de la commission constitue une validation d'un processus qui a

déjà été mené par la fondation elle-même. M. Perrella informe que le conseil de fondation a validé les nouveaux statuts à l'unanimité.

Le député PLR comprend que l'art. 6 tel que libellé dans les statuts reprend le mécanisme existant à l'art. 21, al. 1 de la LGL et qu'il est précisé que le propriétaire doit être une entité de droit privé ou public qui ne poursuit pas de but lucratif. Donc la question politique qui se pose est de savoir si les membres de la commission sont d'accord que la FPLC fournisse des prêts à ces entités. Il demande au département s'il peut donner des exemples de fondations similaires qui pratiquent déjà ce mécanisme.

M. Perrella précise qu'il s'agit de « prêts à terme » et non pas de « prêts hypothécaires », comme indiqué à l'art. 21, al. 1 LGL. Il signale qu'il arrive à la FPLC, dans le cadre de développement de PLQ, de préfinancer des études qui seront ensuite facturées au futur maître d'ouvrage. Les communes peuvent également le proposer si des études doivent être financées, mais il n'y a pas encore de promoteurs ayant la maîtrise foncière. Cette disposition vise à effectuer des prêts en faveur de maîtres d'ouvrage qui financent leurs immeubles avec peu de fonds propres (entre 5% et 10%) et qui n'ont pas la possibilité de financer ces études. Selon lui, il s'agit d'un mécanisme relativement commun dans le développement immobilier.

En réponse au député PLR, M. Perrella indique que la FPLC doit présenter son rapport de gestion et ses comptes chaque année devant le Grand Conseil, qui joue le rôle d'autorité de surveillance. Le député demande alors si cette révision statutaire a aussi été soumise à l'autorité de surveillance. M. Perrella répond que le Conseil d'État a validé la modification (d'abord validée par le conseil de fondation), puis a déposé ce projet de loi. Personne n'a remis en question l'art. 6 des statuts.

Un député du Centre propose l'audition du département des finances représenté par M^{me} Fontanet.

Une députée PS estime que ces prêts entrent tout à fait dans les buts de la FPLC qui n'ont pas été changés dans cette modification statutaire. Elle rappelle qu'il s'agit d'un mécanisme prévu par la loi qui entre dans les objectifs de la FPLC, qui étaient déjà les mêmes, elle a donc du mal à comprendre que cette question suscite autant de débats.

Un député UDC signale que le mécanisme tel qu'il est proposé à travers le nouvel art. 6 consiste à perdre un certain contrôle sur ces prêts. En effet, une fois le prêt validé, la FPLC prête cet argent et il n'y a plus aucun contrôle direct vis-à-vis de ce prêt. Ce n'est pas la même chose que de devoir valider un projet de loi pour l'octroi d'une subvention à telle entité.

Un député MCG souhaite comprendre ce qui a motivé ce changement. M. Perrella explique que le conseil de fondation de la FPLC a voulu mettre clairement dans ses statuts la possibilité d'octroyer des prêts à terme pour financer des études afin d'aller dans le sens de la qualité des nouveaux quartiers. Il s'agit d'une mise en cohérence avec les buts et la mission de la FPLC, à savoir soutenir l'habitat bon marché avec une implication des maîtres d'ouvrage très en amont dans les projets de nouveaux quartiers.

Un député PLR demande d'auditionner la FPLC. M. Perrella indique que les statuts des fondations immobilières de droit public se trouvent sur le site <https://silgeneve.ch/legis/> sous les onglets « Prescriptions autonomes » > « 5 : Logement ».

Audition de MM. Pascal Chobaz, président de la FPLC, et Damien Clerc, secrétaire général de la FPLC (4 mars 2024)

M. Chobaz indique être le nouveau président de la FPLC depuis le 14 février 2024. Il explique que le PL 13355 a été déposé par le Conseil d'État et soumis au conseil de la FPLC pour approbation. La FPLC l'a adopté à l'unanimité le 25 mai 2023. Il explique que le PL apporte des modifications à la loi sur les organisations de droit public (ci-après LOIDP) qui a été adoptée le 22 septembre 2017. Il précise que deux dispositions apportent des éléments nouveaux : l'article 2 et l'article 6.

M. Clerc détaille ces deux dispositions. Il explique que la première modification (article 2) consiste à formaliser l'accusation de participation à une société. En effet, la FPLC est toujours actionnaire d'une société s'appelant « Rente Immobilière S.A. ». La FPLC a profité des modifications statutaires pour clarifier cette participation, qui va encore se poursuivre. La seconde modification (article 6) évoque la volonté de la FPLC de formaliser statutairement l'octroi de prêts. Il explique que le premier prêt accordé par la FPLC l'a été en 2005 au profit de la « Fondation universitaire pour le logement étudiant ». Il était d'un montant de 800 000 F et permettait à la fondation d'acquérir un immeuble à la rue des Glacis-de-Rive. Il souligne que la volonté de la FPLC n'est pas de se substituer à l'action d'une banque. **Il note que, depuis 2005, onze prêts ont été accordés et deux sont encore ouverts aujourd'hui.** Les deux prêts encore ouverts sont ceux de la Fondation universitaire pour le logement étudiant (évoquée juste avant) et celui accordé à la Coopérative Berne 22. Le deuxième prêt concerne le développement d'un projet qui remplacerait les locaux que possédait la coopérative à la rue de Berne 22. Il indique que l'engagement financier maximal pris par la FPLC s'élève à 3 000 000 F. Depuis 2016, le montant n'a fait que diminuer. À ce jour, les

montants qui n'ont pas encore été totalement remboursés représentent un total de 427 000 F : 350 000 F sont dus par la Fondation universitaire pour le logement étudiant et 77 000 F par la Coopérative Berne 22.

Un député PS demande si la FPLC considère l'octroi de prêts comme un outil correspondant aux buts de la fondation. M. Clerc répond que la FPLC a toujours considéré cette possibilité comme acquise. À ce jour, seul un cas a été refusé. En 2020, la FPLC s'est demandé si sa base juridique était suffisante. C'est pourquoi, depuis 2020, la FPLC n'accorde plus de prêts. Elle attend, en effet, la décision du Grand Conseil pour savoir si cette prérogative est légale ou non. La FPLC n'a pas demandé d'avis de droit, mais a eu l'avis d'un avocat qui leur a indiqué que leur base statutaire n'était pas adaptée. La FPLC a alors profité de la modification statutaire pour discuter de la question avec le département.

En réponse au député PS, M. Chobaz explique que l'octroi de prêts est soumis à la décision du conseil de la FPLC et qu'une convention de remboursement est signée par les deux parties.

Un député PLR aimerait connaître les conséquences pour la FPLC d'un refus de la possibilité de prêter. M. Clerc indique qu'il n'y aurait pas de conséquence directe, car elle prête au taux plancher. Le changement impactera plutôt les futurs attributaires de certains projets, qui risqueraient d'être ralentis en raison du manque de ressources financières de certaines coopératives. Les fonds pour les prêts proviennent de leurs fonds propres.

Un député LJS souhaite connaître les avantages de ces prêts. M. Clerc explique que ces prêts permettent à des développeurs porteurs de projet, qui n'ont pas accès au crédit traditionnel, de réaliser leur projet. Ils permettent aussi à une coopérative voulant acheter rapidement un accès facilité plutôt que de devoir constituer un dossier auprès d'un établissement bancaire. Le troisième avantage soulevé est d'offrir un cadre statutaire à la FPLC. Jusque-là, la FPLC ne s'appuyait pas sur une base légale pour accorder ces prêts, mais reposait sur une interprétation des moyens pour atteindre les objectifs généraux.

À la sortie des auditionnés s'ouvre une discussion interne entre les commissaires.

Des députés PLR, du Centre et UDC estiment que la possibilité d'accorder des prêts ne devrait pas revenir à la FPLC et ne sont pas favorables au maintien de cette pratique. Le manque de base légale pour le faire est un problème dont le Grand Conseil aurait pu se rendre compte, les prêts ayant figuré dans les comptes de la fondation.

M. Perrella confirme que le conseil de la FPLC s'est basé sur l'art. 10, al. 2, lettres f et h pour accorder les demandes de prêts. Il rappelle que l'article 39D de la LGL n'est applicable que lorsqu'il y a un PLQ adopté. Le conseil de la FPLC s'est donc demandé si l'art. 10, al. 2, lettres f et h était suffisant ou si une modification des statuts devait être faite. Il a été estimé plus juste et plus transparent de le faire figurer dans les statuts.

Pour des députés Ve et PS, le fait de régulariser ces prêts est une bonne chose. La base légale leur semble suffisante et le fait de clarifier la pratique devrait être validé. Les membres du conseil de la fondation, qui représentent tous les partis politiques, ont validé la pratique des prêts. Les prêts répondent à l'objectif de favoriser les logements et habitats coopératifs.

En réponse à un député PLR, M. Perrella revient sur le prêt accordé pour un jardin potager dont il n'a que peu de souvenirs. Il s'agissait d'une propriété de la FPLC sur laquelle des travaux importants ont été effectués qui ont pollué le terrain. Des logements étant prévus dans un second temps, il imagine que ce projet avait pour but de favoriser l'aménagement provisoire de ce site. Il précise ne pas connaître les détails du projet. D'une manière générale, M. Perrella explique que parmi les futurs propriétaires, il peut y avoir des primo-coopératives et que l'idée est de permettre aux nouveaux projets de voir le jour. Il pense que le cas du jardin potager est un cas marginal.

Un député UDC estime que l'argent de la FPLC doit servir à l'acquisition de terrains, et pas à accorder des prêts. Il indique que la FPLC a encore une réserve de terrains importante. De plus, il regrette que la FPLC ne décide que maintenant d'agir pour l'absence de base légale. Il rappelle que l'État peut déjà effectuer des subventions directes ou cautionner des prêts. Il évoque aussi la présence du fonds LUP. Il y a donc plusieurs autres moyens financiers permettant d'accorder de l'argent aux coopératives.

Audition de M^{me} Adriana Jost, directrice de la direction de la trésorerie générale de l'État (DGFE), DF (18 mars 2024)

M^{me} Jost indique que le département n'a pas prévu de présentation, puisqu'il a uniquement été sollicité pour répondre aux questions. Elle est donc à disposition pour répondre aux questions des commissaires.

Un député PS reprend les propos de la FPLC et indique qu'avant cette modification des statuts, la FPLC délivrait des prêts sans que cela pose un problème. Il aimerait savoir si le département partage cette position.

M^{me} Jost explique que, en dehors des dossiers immobiliers, la LGAF est la législation qui s'applique en matière de prêts et de garanties (articles 46 à 49).

Les prêts sont possibles si la loi le prévoit au préalable. Ainsi, il faut une base légale pour que le prêt se fasse.

Le député PS souhaite savoir si la base légale actuelle est suffisante pour octroyer ces prêts. M^{me} Jost répond qu'elle ne peut pas s'appuyer sur beaucoup d'exemples et se réfère au prêt accordé à Palexpo. Toutefois, elle précise qu'il a été accordé dans des circonstances particulières liées à la crise Covid. Elle précise que pour ce cas, le Grand Conseil avait voté une loi sur la base de laquelle le prêt a pu être réalisé.

Une députée PS demande si les mécanismes d'octroi de prêts selon les articles de la LGAF s'appliquent à la FPLC. M. Perrella répond que, selon l'article 3 LGAF, ils s'appliquent au Grand Conseil, au Conseil d'État, au Pouvoir judiciaire, à l'administration cantonale ainsi qu'aux entités qui lui sont rattachées et à la Cour des comptes. La FPLC a demandé si elle pouvait être considérée comme « entité rattachée » et le département a estimé qu'une modification légale n'était pas nécessaire et qu'une modification des statuts était suffisante.

En réponse à un député Ve, M^{me} Jost précise que les prêts sont rares en dehors du domaine immobilier. Les comptes recensent les cautionnements. En dehors des prêts directs, comme les prêts aux études, les prêts sont rares. M. Perrella précise que la LGL prévoit des prêts hypothécaires (article 21) et des prêts à terme aux coopérateurs (articles 39D et 39E). L'article 37 définit les limites de l'État. L'article 37, alinéa 3, définit les limites concernant les prestations de prêts hypothécaires ou à terme. La limite s'élève à 100 millions de francs. Au 31 décembre 2023, les prêts hypothécaires (selon l'article 21 LGL) s'élevaient à 6,5 millions, les prêts aux coopératives s'élevaient à 6,5 millions et les prêts aux coopérateurs à 0,3 million.

Suite à la sortie de l'auditionnée, les commissaires ouvrent la discussion.

Un député UDC propose de suspendre les travaux afin de laisser la possibilité au département ou à la fondation de revenir avec une nouvelle proposition de modification des statuts sans la notion de prêts.

Le PLR soutient la proposition de retrait de l'article concernant les prêts.

Le PS estime qu'il est nécessaire que la FPLC puisse continuer à utiliser ce mécanisme qui fait entièrement partie des missions confiées à la FPLC (soutenir le développement du logement bon marché et de l'habitat coopératif). Ce groupe est donc favorable à la modification en faveur des prêts.

Les Ve rejoignent le PS, car les prêts ont permis à des coopératives de participer au développement d'un périmètre en amont de la validation d'un

plan localisé de quartier (ci-après PLQ). À son sens, ces prêts favorisent les primo-coopératives.

Le Centre pense que la FPLC n'a pas pour vocation de faire des prêts, car elle n'est pas une banque. Il préfère un report de séance plutôt qu'un rejet du projet de loi.

Le MCG souscrit à la proposition de suspendre les travaux en raison d'absence de cadre juridique et de risque des conséquences sur le contribuable.

La présidente résume la proposition : si la commission accepte de suspendre les travaux, la commission transmettra un courrier au département. Elle propose d'y faire figurer les groupes politiques qui ont souhaité cette suspension. Le courrier expliquerait que la commission s'oppose à ce que la FPLC pratique des prêts. Il sera demandé au département de modifier les statuts en ce sens.

Vote

La présidente met aux voix la suspension des travaux sur le PL 13355 et l'envoi d'un courrier invitant le département à amender les statuts de la FPLC pour y supprimer la notion de prêts :

Oui : 10 (1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : 5 (3 S, 2 Ve)

Abstentions : -

La proposition de suspendre les travaux sur le PL 13355 et d'adresser un courrier au département est acceptée.

Réouverture des travaux de commission le 9 décembre 2024

La présidente rappelle qu'à la suite d'une proposition de modification des statuts de la FPLC, la commission était favorable à l'adoption des statuts à l'exception d'une disposition, l'alinéa 5 de l'article 6. La FPLC a ôté ladite disposition de ses statuts et les soumet à nouveau à la commission.

M. Gorgone précise que le projet de loi n'est pas touché, mais que ce sont les statuts annexés à la loi qui sont modifiés. Il annonce qu'il veillera à ce que les statuts joints à la loi soient bien les statuts modifiés.

Les députés souhaitent s'assurer que les statuts ainsi modifiés suffisent à modifier le projet de loi. M^{me} Koch propose d'exprimer que la version des statuts annexés est celle de la dernière modification, datée du 17 octobre 2024.

La majorité de la commission estime qu'il n'est pas nécessaire de réauditionner la FPLC.

Un député UDC souhaiterait une validation formelle du Conseil d'État, confirmant que cette modification des statuts suffit pour changer le projet de loi. M. Perrella affirme que le département est favorable à garder le même projet de loi avec les statuts du 17 octobre 2024 annexés à celui-ci.

Suite et fin des travaux le 6 janvier 2025

La présidente revient sur la demande de s'assurer que la nouvelle version des statuts est bien celle adoptée par le projet de loi : une réponse a été transmise par le Sautier et par le département (annexe 1). Il n'y a pas besoin de modifier le projet de loi et c'est bien la nouvelle version des statuts qui est adoptée. Tout cela figurera dans le rapport de la commission et les nouveaux statuts seront annexés, il n'y aura donc pas de doute sur la version des statuts sur lesquels la commission se prononce.

En conséquence, le PLR confirme qu'il est d'accord avec la dernière modification des statuts.

L'UDC aussi soutiendra le projet avec les statuts modifiés.

Le PS regrette que la première version des statuts donnant la possibilité de faire des prêts ne soit pas acceptée. Pour eux, cette proposition correspondait à ce que la fondation fait et pouvait faire. Mais les socialistes accepteront malgré tout les statuts modifiés.

1^{er} débat

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 13355 :

Oui : 14 (3 S, 1 V, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)
 Non : 0
 Abstentions : 0

L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité.

2^e débat

La présidente procède au vote du 2^e débat :

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Titre et préambule | pas d'opposition, adoptés |
| Art. 1 Approbation des statuts | pas d'opposition, adopté |
| Art. 2 Entrée en vigueur | pas d'opposition, adopté |

3^e débat

La présidente met aux voix l'ensemble du PL 13355 :

| | |
|---------------|--|
| Oui : | 14 (3 S, 1V, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC) |
| Non : | 0 |
| Abstentions : | 0 |

Le PL 13355 intégrant les nouveaux statuts est accepté à l'unanimité.

Fin des travaux

Les travaux sur le PL 13355 ont pris fin le 6 janvier 2025.

Conclusion

Ce projet de loi propose une mise à jour des statuts de la FPLC afin de les adapter aux pratiques actuelles, les précédentes dispositions datant de la création de la fondation. Bien que la plupart des modifications soient des ajustements de routine, une nouveauté majeure avait été introduite : la possibilité pour la fondation d'accorder des prêts. Cette pratique, jusque-là exercée de bonne foi, mais sans base légale, visait à être formalisée pour garantir une conformité juridique.

Cependant, la commission du logement a mené un débat approfondi sur la pertinence d'une telle mesure pour une entité comme la FPLC. La majorité des commissaires a finalement estimé que cette initiative comportait des risques significatifs et dépassait le cadre des missions fondamentales de la fondation. Celle-ci doit en effet se concentrer sur sa vocation première : l'acquisition de terrains afin de les mettre à disposition d'entités à but non lucratif pour développer un parc de logements accessibles aux ménages à revenus modestes.

En conséquence, la demande de formaliser les possibilités de prêts a été rejetée par la majorité de la commission et cette disposition a alors été supprimée des statuts. Les autres ajustements statutaires, considérés comme nécessaires et non problématiques, ont été acceptés à l'unanimité de la commission, permettant ainsi de moderniser les statuts tout en respectant l'objectif central de la FPLC.

Au vu de ces explications, Mesdames et Messieurs les députés, la commission, à l'unanimité, vous invite à accepter ce projet de loi.

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

Chemin des Mérinos 12 • 1212 Grand-Lancy
022 322 20 70 • fplc@fplc.ch • www.fplc.ch



Secrétariat général du Grand Conseil
Commission du logement
Madame Caroline Marti
Présidente
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

Lancy, le 14 novembre 2024

PL 13355
Modification des statuts de la FPLC

Madame la Présidente,

Nous nous référons au PL cité en titre et faisons suite à notre audition du 4 mars dernier.

Pour faire suite à la demande de la majorité de la Commission du logement, nous vous informons que le Conseil de la FPLC a accepté de supprimer la notion de prêt dans ses nouveaux statuts.

La version des statuts ci-jointe, approuvée par le Conseil dans sa séance du 17 octobre 2024, tient compte de ce qui précède à travers la suppression de l'article 6 alinéa 5.

Dans l'attente de l'adoption du projet de loi approuvant ces nouveaux statuts, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos respectueuses salutations.

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

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is for Pascal Chobaz and the second is for Damien Clerc.

Pascal Chobaz
Président

Damien Clerc
Secrétaire général

Annexe mentionnée

Copie : OCLPF - Madame Marie-Hélène Koch, secrétaire générale adjointe
OCLPF - Monsieur Francesco Perrella, attaché à la direction générale

STATUTS

NOUVELLE TENEUR AU 17 OCTOBRE 2024

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 :

- acquérir ou recevoir des immeubles, en nom ou par des participations de sociétés, destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique;
- 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;
- 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 propriétaires privés dans le cadre d'opérations d'ensemble visant à atteindre le but principal;
- 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;
- construire ou rénover, principalement pour le compte d'un des bénéficiaires énumérés aux lettres c et d et à sa demande;
- favoriser le développement de coopératives d'habitation;
- favoriser la réalisation d'un programme de logements pour personnes en formation;
- 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;
- 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 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 CHF 30'000'000

Titre III Droit de disposition et de représentation

Article 6 Droit de disposition

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, 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.

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 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, 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.

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 estudiantins.

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 plusieurs de ses membres sous forme écrite mentionnée dans ses procès-verbaux.

TITRE VI FINANCE ET COMPTABILITE**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 CHF 30'000'000.-.

TITRE VII MODIFICATION DES STATUTS - DISSOLUTION**Art. 23 Modifications 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"

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.