

*Projet présenté par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Mathias Buschbeck, Christian Dandrès, Olivier Cerutti, Romain de Sainte Marie, Caroline Marti, Thomas Wenger, Roger Deneys, Jean-Charles Rielle, Nicole Valiquier Grecuccio, François Lefort, Jean-Michel Bugnion, Marion Sobanek, Salima Moyard, Delphine Klopfenstein Broggini, Magali Orsini, Anne Marie von Arx-Vernon, Christian Frey, Jean-Luc Forni*

*Date de dépôt : 30 janvier 2017*

## **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      Modification**

La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit :

### **Art. 19 Crédits de construction (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat peut également se porter caution simple de crédits de construction consentis sur des immeubles admis au bénéfice de la présente loi ou sur des immeubles de coopératives remplissant les conditions de l'article 17, alinéa 1, lettre b. Les crédits ainsi garantis ne doivent toutefois pas dépasser 80% du prix de revient total, tel qu'il ressort des plans financiers agréés par le Conseil d'Etat.

<sup>2</sup> Cette proportion peut être portée à 95% dans les cas d'application de l'article 17, alinéas 3, lettres a et b.

<sup>3</sup> Cette proportion peut être portée à 90% dans les cas d'application de l'article 17, alinéa 3, lettre c.

**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,

En décembre 2015, le Grand Conseil a adopté le PL 11245, relatif au cautionnement des crédits hypothécaires pour des logements non subventionnés, détenus par les coopératives d'habitation sans but lucratif.

Il s'agissait d'une modification de l'article 17 de la LGL.

Il s'avère que le texte voté parle uniquement de « crédit hypothécaire » et ne mentionne pas explicitement le « crédit de construction », qui le précède, en bonne logique. A la lecture du PL et des débats, il apparaît très clairement que la volonté des proposant inclut la phase « crédit de construction », car il est fait mention maintes fois de l'objectif de favoriser les constructions de logements à loyers abordables par les coopératives. Le cautionnement des crédits de construction est traité, lui, à l'article 19 de la LGL.

Il faut rappeler ici que, lors d'une construction, l'octroi d'un crédit bancaire se matérialise dans un premier temps sous forme d'un « crédit de construction », le temps du chantier, puis cette même somme est « consolidée » sous forme de crédit hypothécaire. A moyen et long terme.

Il va de soi que le maître d'ouvrage qui souhaite construire doit d'abord obtenir un crédit de construction et ensuite un crédit hypothécaire.

En accordant la possibilité de cautionner les crédits hypothécaires des coopératives, le Grand Conseil a donné un signal clair dans le sens de soutenir la production de ce type de logements, mais il échappé aux travaux de la commission et au département que cette décision ne pouvait avoir de sens que si elle est précédée d'un cautionnement du crédit de construction.

Le présent projet de loi vise à remédier à cet « oubli technique » en octroyant le cautionnement aux crédits de construction des coopératives, et ceci aux mêmes conditions que pour le cautionnement des crédits hypothécaires, accordé en décembre 2015.

Pour ce qui est de l'argumentation à propos de l'intérêt des coopératives d'habitation, il est fait renvoi à l'exposé des motifs du PL 11245 ainsi qu'au rapport y relatif, très complet.

En bref, les principaux motifs invoqués étaient les suivants :

- Les coopératives d'habitation sans but lucratif sont des organismes privés efficaces. Ce type de solution est promu par la Confédération.

- Les coopératives produisent des logements à loyers bon marché, stables et très avantageux sur le long terme. Selon l'Office fédéral du logement, ils sont en moyenne 20 % en dessous des loyers du marché.
- Le canton de Genève compte sur les coopératives pour produire des LUP, mais aussi de plus en plus pour produire des logements non subventionnés, aux loyers accessibles pour la classe moyenne. Il s'agit donc de prendre pleinement en compte ce nouveau rôle, dévolu aux coopératives d'habitation.
- La demande populaire pour ce type de logements est très importante, en témoigne les listes d'attentes des grandes coopératives situées autour de 600 à 800 ménages.
- Le parc de logement détenu par les coopératives à Genève ne représente que 4 % du parc locatif, alors qu'il pèse pour 22 % du parc zurichois, très réputé pour la qualité des types de logements produits.

Le rôle de stabilisateur des prix du marché et de pourvoyeur de logements répondant aux besoins prépondérants 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 logements à loyers libres modérés et non spéculatifs, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil à cette modification de l'article 19 de la LGL.