



Master

2022

Open Access

This version of the publication is provided by the author(s) and made available in accordance with the copyright holder(s).

La coopérative d'habitation dans la législation suisse : l'exemple genevois

Leemans, Arnaud

How to cite

LEEMANS, Arnaud. La coopérative d'habitation dans la législation suisse : l'exemple genevois. Master, 2022.

This publication URL: <https://archive-ouverte.unige.ch/unige:168031>



**UNIVERSITÉ
DE GENÈVE**

FACULTÉ DE DROIT

La coopérative d'habitation dans la législation suisse : l'exemple genevois

Auteur : Arnaud LEEMANS

Mémoire de Master « hors séminaire » effectué dans le cadre du cours
« Droit de l'aménagement du territoire » (MDP-5462M)

Sous la direction du Professeur François BELLANGER

Date de dépôt : 23.12.2022

Année académique 2022-2023

Semestre d'automne

Table des matières

Liste des abréviations	V
Remerciements	VI

I. Introduction.....	1
-----------------------------	----------

II. La coopérative d'habitation en droit privé suisse.....	2
---	----------

A. La société coopérative (art. 828 ss CO)	2
1. En général.....	2
2. Organisation	3
3. Le(s) but(s) de la société coopérative	3
4. Acquisition de la qualité d'associé et principe de « porte ouverte ».....	4
5. Obligations et droits des associés	5
a. Obligations.....	5
b. Droits des associés	5
6. Fin du sociétariat et sort des parts sociales	6
a. Droit de sortie.....	6
b. Exclusion et déchéance d'un associé.....	6
c. Transfert des parts sociales.....	6
d. Remboursement des parts sociales	7
7. Dissolution et liquidation de la société	7
B. Les éléments propres à la coopérative d'habitation	7
1. La « troisième voie du logement ».....	7
2. Le but d'une société coopérative d'habitation	8
3. Le fonctionnement des coopératives d'habitation	9
a. Libération des parts sociales et fonds propres d'investissement.....	9
b. La sortie du coopérateur-locataire et le remboursement de ses parts sociales	11
4. Restrictions statutaires à l'admission et principe de « porte ouverte »	11
5. L'exclusion d'un associé d'une coopérative d'habitation.....	12
6. La coopérative d'habitation et le droit du bail	12
7. Attribution de logements, gestion d'immeubles et associations d'habitants	13
a. Le règlement d'attribution.....	13
b. La gestion de l'immeuble par une association d'habitants	14
8. La Propriété Sans But Lucratif (PSBL)	14
a. Coopératives d'habitation et propriété du logement.....	14
b. La PSBL et la contrainte de l'art. 4A LGZD.....	15
c. La CODHA comme superficière du terrain.....	16
d. La CODHA comme propriétaire du terrain	16
e. Quel avenir pour la PSBL ?.....	16
C. Les avantages de la forme sociale	17
1. La poursuite d'objectifs allant au-delà de l'habitat.....	17
2. Une meilleure protection du locataire.....	18
3. Une plus grande transparence	18

4.	La protection statutaire contre la pratique du « pot-de-vin »	18
5.	Des loyers stables et bon marché.....	18
D.	Les trois différentes formes de coopératives d'habitation.....	18
1.	La coopérative traditionnelle	19
2.	La coopérative professionnelle	19
3.	La coopérative participative	19
III.	La coopérative d'habitation en droit public.....	20
A.	La politique du logement.....	20
1.	Genève.....	20
2.	La comparaison avec le modèle zurichois	21
B.	Le droit de superficie.....	21
1.	Le principe du droit de superficie	21
2.	Le cadre légal	22
a.	Nature et constitution	22
b.	La rente de superficie	22
c.	Durée.....	23
d.	Fin du droit de superficie, retour anticipé et indemnité de retour.....	23
3.	Le droit de superficie en droit public genevois.....	23
a.	Le droit de superficie au service de la construction de logements d'utilité publique	23
b.	La nature du contrat de superficie	24
c.	La rente de superficie dans les plans financiers.....	25
d.	Les conditions à l'octroi d'un droit de superficie par la FPLC.....	25
e.	L'intérêt du droit de superficie	26
C.	Les mesures d'encouragement au logement en coopérative d'habitation	26
1.	Au niveau fédéral.....	26
a.	Le système de la LOG	26
b.	Les aides directes aux propriétaires ou superficiaires.....	27
c.	Les aides indirectes par les organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.....	28
2.	Au niveau cantonal	30
a.	Les instruments de politique foncière de l'État et des communes	30
b.	Les aides financières	32
3.	Les mesures fiscales	34
a.	Au niveau fédéral	34
b.	Au niveau cantonal.....	35
D.	La coopérative d'habitation et l'aménagement du territoire	36
1.	Le régime de la zone de développement du droit genevois	36
a.	En général	36
b.	Le plan localisé de quartier (PLQ)	37
2.	La participation des coopératives d'habitation à l'élaboration des PLQ	37
3.	Une coopérative d'habitation à l'échelle du quartier ?	39
E.	Les coopératives d'habitation et le respect des droits fondamentaux	40
1.	L'art. 35 al. 2 Cst.	40
2.	Les conditions et les critères de la délégation d'une tâche publique	40

a.	L’accomplissement d’une tâche publique	41
b.	La base légale.....	41
c.	Le respect du principe de spécialité.....	42
d.	L’intérêt public.....	42
e.	La surveillance	43
f.	Un lien particulier entre l’État, la tâche et le délégataire.....	44
3.	Une association directe à la tâche publique ?	44
4.	Les conséquences du statut de délégataire.....	45
IV.	Conclusion.....	46
V.	Bibliographie	48
A.	Jurisprudence.....	48
B.	Ouvrages et articles	48
C.	Documents émanant des autorités	50
D.	Revue.....	51
E.	Médias et sites internet.....	51
VI.	Annexes	53
A.	Annexe 1 – Contrat-type de superficie de la FPLC.....	53
B.	Annexe 2 – Interview de M. Guillaume KÄSER.....	64

Liste des abréviations

aORC	=	Ordonnance sur le registre du commerce du 17 octobre 2007, état au 1 ^{er} janvier 2008 (RO 2007 4851)
al.	=	Alinéa
art.	=	Article
ATF	=	Arrêt du Tribunal fédéral
ARMOUP	=	Association Romande des Maîtres d’Ouvrage d’Utilité Publique
CC	=	Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210)
CODHA	=	Coopérative de l’habitat associatif Genève 1950 et entrée en vigueur pour la Suisse le 28 novembre 1974 (RS 0.101)
Cst.	=	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (RS 101)
Cst-GE	=	Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 (RS/GE A 2 00)
consid.	=	Considérant(s)
ch.	=	Chiffre
CO	=	Code des obligations suisse du 30 mars 1911 (RS 220)
DDP	=	Droit distinct et permanent
dir.	=	Sous la direction de
éd.	=	Édition
FAO	=	Feuille d’avis officielle de la République et Canton de Genève
FF	=	Feuille fédérale
FPLC	=	Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et de l’habitat Coopératif
GCHG	=	Groupeement des Coopératives d’Habitation Genevoises
i.e.	=	<i>id est</i>
let.	=	Lettre
MOUP	=	Maître d’ouvrage d’utilité publique
N	=	Numéro(s)
OCLPF	=	Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière
p.	=	Page
pp.	=	Pages
par.	=	Paragraphe
PDCn	=	Plan directeur cantonal
PL	=	Projet de loi
PLQ	=	Plan localisé de quartier
PPE	=	Propriété par étages
PSBL	=	Propriété sans but lucratif
RS	=	Recueil systématique fédéral
RS/GE	=	Recueil systématique genevois
SCoop	=	Société coopérative
ss	=	Et suivants
TF	=	Tribunal fédéral

Remerciements

Je remercie vivement Messieurs Guillaume KÄSER (CODHA), Raphaël CONTI (FPLC) et Francesco PERRELLA (OCLPF) pour m'avoir accordé de leur précieux temps et offert une vision prismatique de la question des coopératives d'habitation à Genève.

Ma reconnaissance s'adresse également à Monsieur Tobias DA SILVA (coopérative Latitude), pour son aide inconditionnelle et ses réponses, à ses heures perdues, aux questions incessantes que j'ai pu lui infliger.

Je tiens à remercier tout particulièrement le Professeur François BELLANGER pour m'avoir introduit aux arcanes du droit de la construction, du logement et de l'aménagement du territoire. Sa disponibilité et son engouement pour le sujet de ce travail furent d'une valeur inestimable.

I. Introduction

À Genève, la pénurie de logement est une verrue : d'apparence temporaire, ressurgissant inlassablement au moment où l'on se félicite de s'en être débarrassé, et contre laquelle chaque remède paraît finalement vain¹. Un pôle économique attractif, un rayonnement international et un territoire exigu pour un afflux important de population, tous les ingrédients sont présents pour faire de Genève une ville en crise perpétuelle du logement². Depuis le décollage démographique des années 1940, la ville connaît un manque de logements vacants pour assurer l'équilibre du marché³, et dont l'insuffisance dans l'agglomération urbaine perdure encore aujourd'hui⁴. Cette problématique persistant depuis bientôt un siècle, le canton a développé toutes sortes d'outils juridiques pour essayer de pallier cette crise. Les lois HLM « Dupont » de 1955 et 1957 constituent les premiers jalons importants d'une politique visant à encourager la construction de logements à caractère social à Genève – une première en Suisse – et furent les précurseurs d'une longue série que nous évoquerons dans cet écrit⁵. C'est dans ce contexte de crise sempiternelle que le législateur genevois s'est tourné vers les coopératives d'habitation, leur offrant le cadre juridique favorable que nous examinerons ici.

Véhicule d'idéaux modernes, la coopérative d'habitation n'a pas seulement pour vocation d'offrir des logements à un prix abordable⁶ en les soustrayant du marché spéculatif, mais s'insère dans une problématique plus vaste : celle des rapports entre habitants, entre les habitants et leur logement, entre le logement et la ville, entre la ville et l'environnement. Ces laboratoires d'une nouvelle façon de vivre et d'habiter sont au cœur des enjeux sociétaux actuels : logements qualitatifs, performance énergétique, diversité générationnelle et sociale, qualité de vie, économie circulaire, neutralité carbone, développement de projets participatifs de quartiers, etc. Pourtant, il ne s'agit pas là d'un phénomène nouveau, les premières coopératives d'habitation sur sol genevois remontant au début du 20^{ème} siècle⁷. Mais les coopératives d'habitation à vocation participative connaissent depuis plusieurs années un véritable renouveau. Aujourd'hui, leurs ambitions transcendent le souhait de trouver un remède finalement efficace contre cette verrue chronique qu'est la pénurie de logement à Genève et de ses conséquences sur les prix des loyers. En effet, les coopératives d'habitation semblent également répondre à d'autres besoins actuels de notre société qui dépassent celui de se loger⁸.

¹ La Tribune de Genève (ALLEGREZZA/RENFER) évoque un véritable paradoxe : alors que Genève construit plus que jamais, les logements deviennent de plus en plus rares.

² MULLER, p. 1.

³ LESCAZE, p. 21-22, p. 295.

⁴ Le taux de logements vacants à Genève se situe à 0,38% en 2022, contre une moyenne de 1,31% sur l'ensemble de la Suisse (STAT-TAB – Tableaux interactifs OFS : Taux de logements vacants / Année 2022 / Canton de Genève), https://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/fr/px-x-0902020300_101/px-x-0902020300_101/px-x-0902020300_101.px (état du lien au 21 décembre 2022).

⁵ LESCAZE, p. 310-311.

⁶ Les coopératives proposent des logements jusqu'à 20% moins chers que les logements traditionnels, (GACHET/GONIN, p. 51).

⁷ LESCAZE, p. 12.

⁸ Il suffit de parcourir les sites internet et statuts des principales coopératives genevoises (CODHA, Équilibre, Latitude, la Brique, Voisinage, etc.) pour comprendre que leur vocation ne se limite pas à offrir des logements bon

Le cadre légal dans lequel évoluent les coopératives d'habitation est en perpétuelle métamorphose, des choix politiques ayant abouti à de nombreux changements les concernant. En effet, leurs vertus ont séduit le législateur, particulièrement à Genève, qui semble spécialement enclin à mettre en place des mesures encourageant leur développement. La difficulté que présente l'étude de ce cadre légal réside toutefois dans son éclectisme : leur place privilégiée trouve un ancrage dans la législation fédérale, mais aussi, et à titre principal, dans les législations cantonales. Ces dispositions proviennent aussi bien du droit privé que des lois de politique sociale du logement, des lois fiscales, des lois régissant les assurances sociales ou encore des lois relatives à l'aménagement du territoire.

Le plongeon que cette étude propose de faire au cœur de l'institution de la coopérative d'habitation a plusieurs ambitions : en premier lieu, il s'agira de décortiquer cette forme de société ancienne, souvent délaissée des juristes et parfois mal comprise, afin d'en saisir le fonctionnement et les possibilités dans une perspective de droit privé suisse (II.). En second lieu, l'étude portera sur le cadre légal des coopératives d'habitation en droit public, principalement sous l'angle de la législation genevoise (III.), avant de conclure (IV.).

II. La coopérative d'habitation en droit privé suisse

Ce chapitre présente les règles importantes applicables à la société coopérative en droit privé suisse (*infra* A.), puis se concentre sur les particularités et les éléments propres aux coopératives d'habitation (*infra* B.). Un point sera fait sur les avantages que présente cette forme sociale (*infra* C.), avant d'aborder les différentes formes de coopératives d'habitation que l'on trouve dans la pratique (*infra* D.).

A. La société coopérative (art. 828 ss CO)

1. En général

La société coopérative (SCoop) trouve son ancrage légal aux art. 828 ss CO, soit juste après la réglementation de la société anonyme et de la société à responsabilité limitée. La SCoop se range ainsi parmi les sociétés de forme corporative, et fait également l'objet d'une gestion corporative⁹. Elle est une société dotée de la personnalité juridique, d'un capital social facultatif variable et divisé en parts sociales, constituée de personnes physiques ou de sociétés commerciales d'un nombre variable (mais d'au moins sept – art. 828 al. 1 et 831 al. 1 CO) et exerçant sous une raison sociale propre (art. 832 ch. 1 CO). Cette obligation légale de comprendre un nombre variable de membres est impérative (*infra* II. A. 4.). Si la SCoop est dotée d'un capital social, chaque associé, que nous appellerons également « coopérateur », doit détenir au moins une part sociale (art. 853 al. 1 CO)¹⁰. L'inscription de la SCoop au registre du commerce est obligatoire (art. 835 CO).

marché. Pour un exemple parlant de la philosophie et du mode de vie en coopérative d'habitation participative, visionner le reportage de Temps Présent du 26 avril 2018, « Coopératives d'habitants, plus belle la vie ? ».

⁹ MONTAVON, Abrégé de droit commercial, p. 773.

¹⁰ CR-CO II, CHABLOZ, art. 853 CO, N 7.

2. Organisation

La coopérative est composée de trois organes distincts : l'assemblée générale (art. 879 ss CO), l'administration (art. 894 ss CO) et l'organe de révision (art. 906 ss CO). Cette organisation, semblable à celle de la société anonyme, recèle quelques particularités spécifiques à la SCoop.

L'assemblée générale d'une SCoop se distingue des sociétés de capitaux par son caractère personnaliste, autorisant chaque associé à disposer d'un droit de vote unique, indépendamment de la valeur de ses parts sociales (art. 885 CO). Cette disposition est de droit impératif¹¹. Une exception concerne les coopératives de plus de trois cents membres, ou dont la majorité des membres sont des coopératives (art. 892 CO). Dans de telles circonstances, une assemblée de délégués peut être prévue par les statuts et exercer les attributions de l'assemblée générale en lieu et place de cette dernière.

L'administration dispose du pouvoir de gestion de la société, et peut se voir attribuer toutes les compétences qui ne sont pas des attributions intransmissibles de l'assemblée générale (art. 879 CO). Les statuts peuvent autoriser l'assemblée générale ou l'administration à confier tout ou partie de la gestion ainsi que la représentation à un ou plusieurs gérants, directeurs ou autres personnes, lesquels n'ont pas nécessairement la qualité d'associés (art. 898 al. 1 CO). Mais l'administration doit être composée de trois personnes au moins, qui doivent être en majorité des associés (art. 894 al. 1 CO).

Les dispositions sur l'organe de révision de la SCoop renvoient pour l'essentiel au droit de la société anonyme (art. 906 al. 1 CO). Comme cette question a une portée limitée sur notre sujet, nous ne nous y attarderons pas et renvoyons le lecteur aux ouvrages généraux de doctrine pour plus de détails.

3. Le(s) but(s) de la société coopérative

La SCoop est définie à l'art. 828 al. 1 CO comme une société « que forment des personnes ou sociétés commerciales d'un nombre variable, organisées corporativement, et qui poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques de ses membres ou qui poursuit un but d'utilité publique ». Cette définition légale, impérative¹², impose de poursuivre un but final principal, celui de favoriser ou garantir les intérêts économiques des membres et/ou de poursuivre un but d'utilité publique par une « action commune ». Le principe d'action commune est un élément essentiel de la SCoop, en ce qu'il implique une participation active des associés à la vie sociale, par le biais de prestations ou de relations contractuelles entretenues avec la société¹³. De cette action commune découle le principe d'entraide, ne ressortant pas directement de la loi, et signifiant une obligation d'entraide économique ou de solidarité, en plus de souligner le fait que la SCoop ne peut pas

¹¹ CR-CO II, CHABLOZ/CARRON, art. 885 CO, N 6.

¹² CR-CO II, CHABLOZ, art. 828 CO, N 1.

¹³ MONTAVON, Abrégé de droit commercial, p. 777.

avoir pour seul objectif de réaliser des profits, mais surtout de favoriser directement les intérêts de ses associés¹⁴. Ces principes donnent à la SCoop un caractère essentiellement personnaliste, semblable au droit de l'association, impliquant que le but social soit atteint – au moins principalement – avec la participation personnelle des associés¹⁵. À ce titre, la SCoop est la seule société à être à la fois une corporation et une société de personnes. La mention du(des) but(s) à l'art. 828 al. 1 CO permet de distinguer la SCoop des sociétés commerciales¹⁶. À noter que le but d'utilité publique trouve une consécration dans la loi formelle seulement depuis le 1^{er} janvier 2021, mais il était admis explicitement par l'ancienne disposition de l'Ordonnance sur le registre du commerce (art. 86 let. b ch. 2 aORC)¹⁷. Les coopératives peuvent dès lors poursuivre un but qui concerne uniquement les intérêts économiques de leurs membres (but économique), un but d'utilité publique (but idéal) ou un but mixte.

Comme la SCoop n'a pas pour vocation principale de réaliser des profits, la loi pose une limite impérative aux montants pouvant être versés à titre de « dividendes ». Cette limite correspond au taux de l'intérêt usuel pour des prêts à longue échéance accordés sans garanties spéciales (art. 859 al. 3 CO). Il n'est pas indiqué de pourcentage fixe dans la loi, mais cette limite approximative implique que l'associé ne soit pas mieux rémunéré que ne le serait un bailleur de fonds¹⁸. En pratique, un taux de 3-6 % est courant¹⁹. À ce stade, il est important de noter que de telles clauses de versement de dividendes pourraient toutefois constituer un obstacle à certaines prestations de l'État prévues par le droit public, notamment une éventuelle exonération fiscale (*infra* III. C. 3.), ou l'octroi de droits de superficie par la FPLC²⁰ (*infra* III. B.).

4. Acquisition de la qualité d'associé et principe de « porte ouverte »

Un principe cardinal de la coopérative est celui de la « porte ouverte ». Ce principe, concrétisé par l'art. 839 al. 1 CO, impose que la société puisse en tout temps recevoir de nouveaux membres. En vertu de l'art. 840 al. 3 CO, c'est l'administration qui est compétente sur l'admission de nouveaux sociétaires, à moins que les statuts ne disposent qu'une déclaration d'entrée est suffisante, ou n'exigent une décision de l'assemblée générale. L'art. 839 al. 2 CO précise toutefois que « les statuts peuvent, sous réserve de ce qui est prescrit quant au nombre variable des associés, régler les conditions particulières de l'admission ; ces conditions ne doivent pas rendre l'entrée onéreuse à l'excès ». Les statuts peuvent ainsi prévoir certaines conditions, comme celle de faire dépendre la reconnaissance du statut d'associé de l'exercice d'une certaine profession ou de la possession de certaines qualités²¹. Ces qualités peuvent notamment consister en la domiciliation dans une région déterminée, un devoir de payer une

¹⁴ CR-CO II, CHABLOZ, art. 828 CO, N 26.

¹⁵ MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, p. 746, N 10.

¹⁶ CR-CO II, CHABLOZ, art. 828 CO, N 2-3.

¹⁷ Ordonnance sur le registre du commerce du 17 octobre 2007, état au 1^{er} janvier 2008 (RO 2007 4851).

¹⁸ Pour plus de détails : CR-CO II, CHABLOZ, art. 859 CO, N 10.

¹⁹ MONTAVON, Abrégé de droit commercial, p. 800.

²⁰ Art. 5 ch. 6 Contrat-type de superficie FPLC (Annexe 1). FPLC est l'acronyme de Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et de l'Habitat Coopératif. Cette fondation de droit public est instituée par les art. 10 ss de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) du 4 décembre 1977 (RS/GE I 4 05).

²¹ ATF 69 II 41, JdT 1943 I 422, consid. 3.

finance d'entrée, l'obligation de souscrire une part sociale ou d'effectuer d'autres prestations périodiques diverses²².

5. Obligations et droits des associés

a. Obligations

Contrairement au droit de la société anonyme, le caractère personnaliste de la SCoop permet d'exiger des associés des obligations de nature non pécuniaire beaucoup plus importantes que la participation d'ordre patrimonial²³. Ainsi, les associés sont tenus de veiller de bonne foi à la défense des intérêts sociaux (art. 866 CO). Cette obligation découle du but social de la coopérative qui est de favoriser ou garantir, par une action commune, les intérêts déterminés de ses membres (art. 828 al. 1 CO)²⁴. De ce principe de bonne foi de l'art. 866 CO découle une obligation de s'abstenir de porter préjudice aux intérêts de la société. Cette obligation de fidélité se détermine en premier lieu eu égard au(x) but(s) de la société, et trouve également son fondement et ses limites dans les statuts. En d'autres termes, toute violation de l'obligation statutaire de fournir une prestation diverse pourrait entraîner, indépendamment d'une clause statutaire prévue à cet effet, l'exclusion de l'associé pour de justes motifs (art. 846 al. 2 CO)²⁵. En ce qui concerne les prestations pécuniaires exigées des associés, ceux-ci s'engagent à s'en acquitter en entrant dans la société, et pourraient s'en voir exclus ou déchus de leurs droits s'ils ne respectaient pas ces obligations (*infra* II. A. 6. b.). En pratique, la plupart des coopératives imposent une cotisation annuelle à leurs membres²⁶.

b. Droits des associés

Les droits des associés d'une société coopérative se divisent en deux catégories : les droits sociaux et les droits patrimoniaux. Pour la première catégorie, le droit le plus important est celui de l'égalité entre associés, consacré à l'art. 854 CO. Cette égalité est toutefois relative, dans la mesure où des différences de traitement peuvent exister à condition de se fonder sur des critères objectifs justifiés par les circonstances de chaque cas²⁷. Du principe de l'égalité entre associés découle le principe fondamental du droit de vote par tête, caractéristique de la société coopérative, octroyant à tout associé une seule voix à l'assemblée générale, indépendamment de sa participation en capital (art. 855 CO). Nous pouvons également mentionner le droit de sortie dans la catégorie des droits sociaux (*infra* II. A. 5. b.).

Parmi les droits de nature patrimoniale, on compte le droit d'utiliser les institutions sociales pour profiter de leurs prestations. Ce droit, bien que n'étant pas prévu expressément par loi, résulte du but de la coopérative, à savoir de favoriser ses membres²⁸. Le droit à une

²² MONTAVON, SCOP – Société coopérative, p. 43.

²³ MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, p. 746, N 10.

²⁴ MONTAVON, Abrégé de droit commercial, p. 831.

²⁵ MONTAVON, SCOP – Société coopérative, p. 175.

²⁶ Art. 17 let. b Statuts de la coopérative CODHA ; art. 28 al. 2 let. f Statuts de la coopérative Équilibre ; art. 14 Statuts de la coopérative Latitude.

²⁷ MONTAVON, Abrégé de droit commercial, p. 831.

²⁸ MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, p. 759, N 52.

éventuelle répartition de l'excédent, ou encore au versement d'un « dividende », au sens de l'art. 859 al. 3 CO si les statuts le prévoient, entre également dans les droits d'ordre patrimonial des associés. Finalement, ces droits patrimoniaux n'auraient que peu de sens s'ils n'étaient pas secondés du droit absolu de contrôle, qui comprend celui de la consultation et l'examen de la comptabilité et de la gestion de l'entreprise par le biais du compte d'exploitation et du bilan (art. 856 CO), et celui de demander des renseignements sur les livres et la correspondance de la société (art. 857 CO)²⁹.

6. Fin du sociétariat et sort des parts sociales

a. Droit de sortie

Si le droit de la coopérative impose que la « porte » de la société reste ouverte en tout temps pour accueillir de nouveaux membres, il n'en va pas exactement de même pour la sortie des associés. Bien qu'en vertu de l'art. 842 al. 1 CO, tout associé a le droit de sortir de la société aussi longtemps que la dissolution n'a pas été décidée, l'art. 842 al. 2 CO permet aux coopératives de prévoir, par disposition statutaire ou convention, le versement d'une indemnité équitable si, en raison des circonstances dans lesquelles la sortie a lieu, elle cause un sérieux préjudice à la société ou en compromet l'existence. Les statuts peuvent aussi instituer une restriction du droit de sortie pour cinq ans au plus (art. 843 al. 1 CO). Toutefois, ces principes sont tempérés par l'art. 842 al. 3 CO qui interdit que le droit de sortie ne soit supprimé de façon durable ou son exercice rendu onéreux à l'excès. Dans tous les cas, la sortie ne peut être déclarée que pour la fin d'un exercice annuel et au moins un an à l'avance, sauf disposition statutaire prévoyant un délai plus court et autorisant la sortie pendant l'exercice annuel (art. 844 al. 1 et 2 CO).

b. Exclusion et déchéance d'un associé

Comme pour toute société de personnes, le droit de la coopérative prévoit la possibilité d'exclure un associé pour des motifs prévus par les statuts ou la loi. En effet, l'art. 846 al. 1 CO dispose que les statuts peuvent spécifier les clauses d'exclusion d'un associé. En outre, l'exclusion peut toujours être prononcée pour de justes motifs (art. 846 al. 2 CO). C'est l'assemblée générale qui est compétente pour prononcer une exclusion, sous réserve d'une disposition statutaire conférant cette compétence à l'administration, un recours à l'assemblée générale restant toujours possible (art. 846 al. 2 CO). En plus de l'exclusion, le droit de la coopérative permet la déchéance des droits sociaux d'un coopérateur. Lorsque la libération des parts sociales n'est pas effectuée dans les délais convenus, l'associé qui ne s'exécute pas dans le mois qui suit la deuxième sommation peut être déclaré déchu de ses droits, pour autant qu'il en ait été préalablement menacé par lettre recommandée (art. 867 al. 3 et 4 CO).

c. Transfert des parts sociales

Contrairement au régime de base du droit de la société anonyme qui favorise la vente libre d'actions indépendamment de toute décision de la société (sauf clause d'agrément – art.

²⁹ MONTAVON, Abrégé de droit commercial, p. 834.

685a al. 1 CO), le droit de la coopérative ne fait pas coïncider la cession des parts sociales avec la qualité d'associé. Celle-ci n'est attribuée que par une décision conforme à la loi ou aux statuts de la société, les droits personnels attachés à la qualité d'associé ne passant à l'acquéreur que lors de son admission (art. 849 al. 1 et 2 CO). Il est aussi possible de restreindre complètement la transmissibilité des parts sociales. C'est d'ailleurs ce que prévoient les statuts de la CODHA : « les parts sociales sont nominatives, individuelles et incessibles »³⁰.

d. Remboursement des parts sociales

Les statuts peuvent prévoir que les parts sociales d'un associé sortant lui soient remboursées en tout ou en partie, à l'exclusion du droit d'entrée (art. 864 al. 2 CO). Ce droit au remboursement des parts sociales est également valable en cas de dissolution et liquidation de la société (art. 913 al. 2 CO). À noter qu'un tel remboursement pouvant mettre en péril la situation de la coopérative, celle-ci peut énoncer dans ses statuts que le remboursement pourra être ajourné jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans (art. 864 al. 2 CO). Nous verrons également que le droit public impose, pour l'octroi d'un droit de superficie à une coopérative d'habitation par la FPLC, que la société procède au rachat obligatoire à leur valeur nominale des parts sociales de leurs membres lorsqu'ils quittent leur appartement (art. 13B let. c LGL³¹ ; *infra* II. B. 3. b.).

7. Dissolution et liquidation de la société

La société coopérative peut être dissoute conformément à ses statuts, par une décision de l'assemblée générale, par l'ouverture de la faillite ou tout autre motif prévu par la loi (art. 911 CO). La réglementation de la société coopérative renvoie aux règles de la société anonyme pour sa liquidation, sous réserve de quelques exceptions (art. 913 al. 1 CO). L'excédent qui reste après extinction de toutes les dettes et, s'il y a lieu, remboursement des parts sociales, ne peut être réparti entre les associés que si les statuts le permettent (art. 913 al. 2 CO). Ainsi, la liquidation de la société coopérative s'opère en trois étapes : la première est le remboursement des dettes sociales, puis le remboursement des parts sociales si les statuts le permettent (ce qui est toujours le cas pour les coopératives d'habitation – *infra* II. B. 3. b.) et finalement la répartition de l'excédent de liquidation entre les associés, si les statuts le prévoient expressément. Si les statuts ne prescrivent rien au sujet de la répartition de l'excédent, celui-ci doit être affecté à des buts coopératifs ou d'utilité publique (art. 913 al. 4 CO).

B. Les éléments propres à la coopérative d'habitation

1. La « troisième voie du logement »

On considère souvent la Suisse comme le pays des coopératives, mais également comme le pays des locataires. En effet, bien qu'il ait augmenté d'environ 8% depuis les années 1970, le taux de logements à être occupés par leur propriétaire était de seulement 36,2% en 2020 pour

³⁰ Art. 13 Statuts de la coopérative CODHA.

³¹ Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) du 4 décembre 1977 (RS/GE I 4 05).

l'ensemble de la Suisse³². Cette statistique est d'autant plus flagrante à Genève, dont le taux de logements en propriété se situe à 18,0%. Il est fréquemment fait référence à l'habitat coopératif comme la « troisième voie du logement », ou encore comme le « troisième mode d'habiter », dès lors que ce mode d'habitation se situe à mi-chemin entre la location et la propriété³³.

Il se rapproche de la propriété en ce que les associés détiennent la société par le biais des parts sociales et prennent une part active à la prise de décision de la société qui est elle-même propriétaire de l'immeuble (ou plus souvent superficière). Pour les coopératives participatives (*infra* II. D. 3.), les associés peuvent avoir voix au chapitre dès la conception du projet de construction, ce qui les rapproche du statut de propriétaires, et les éloigne de celui de locataires ordinaires. Toutefois, la société entretenant simplement des « rapports d'affaires » avec leurs associés, ces derniers sont locataires des logements et la société en est la bailleuse, leur relation juridique étant soumise au droit du bail (art. 253 ss CO)³⁴. La doctrine suisse-allemande consacre le principe des cinq « S » pour marquer le statut particulier de l'habitat coopératif : *Selbsthilfe*, *Selbstbestimmung*, *Selbstverantwortung*, *Selbstverwaltung*, *Solidarität* (soit « entraide, autodétermination, autoresponsabilité, autogestion, solidarité »), autant de caractéristiques que l'on ne reconnaît pas comme étant intrinsèques à la location ou à la propriété³⁵. La coopérative d'habitation représente ainsi une alternative judicieuse entre la condition de locataire, ressentie par beaucoup comme insatisfaisante, et l'illusion, souvent inaccessible, de la propriété individuelle du logement³⁶.

2. Le but d'une société coopérative d'habitation

Nous avons évoqué précédemment les buts possibles d'une société coopérative, soit le but économique, le but d'utilité publique ou le but mixte (*supra* II. A. 3.). Lorsqu'une coopérative d'habitation met à disposition des logements à des conditions favorables pour ses membres, la société poursuit un but économique non lucratif. En effet, ce but économique se concrétise en un avantage pour les coopérateurs qui disposent de logements dont les loyers servent strictement à couvrir les coûts, sans prendre part à la spéculation immobilière³⁷. Mais la plupart des coopératives d'habitation prises pour exemple dans cette étude poursuivent également des buts idéaux, soit non-économiques, qui entrent dans le champ du but d'utilité publique³⁸. Pour donner un exemple, la disposition statutaire relative au but de la coopérative Latitude a la teneur suivante : « La société a pour but principal de procurer en location à ses membres des logements ou des locaux à des conditions favorables ou, en général, de favoriser l'amélioration des conditions de logements de ses membres et de l'ensemble de la population,

³² <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/conditions-habitation/locataires-proprietaires.html> (état du lien au 21 décembre 2022), Office fédéral des statistiques, Recensement fédéral de la population, relevé structurel 2020.

³³ LANG, p. 78.

³⁴ MONTAVON, Abrégé de droit commercial, p. 776.

³⁵ LANG, p. 78-79.

³⁶ Ibid, p. 79.

³⁷ Brochure relative au « Plan d'action coopérative » sur le site de l'État de Genève : <https://www.ge.ch/document/plan-action-cooperatives> (état du lien au 21 décembre 2022).

³⁸ MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, p. 747, N 15 ; Art. 4 Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) du 21 mars 2003 (RS 842).

à l'exclusion de tout but lucratif»³⁹. On comprend ainsi que la volonté de favoriser « l'amélioration des conditions de logements [...] de l'ensemble de la population » a une portée plutôt idéale. Dans cet ordre d'idées, nous pouvons également citer la disposition statutaire suivante de la CODHA : « La coopérative a pour buts [...] de favoriser et diffuser l'idéal coopératif »⁴⁰.

Ainsi, certaines coopératives d'habitation poursuivent un but mixte, c'est-à-dire un but économique non lucratif, ainsi qu'un but d'utilité publique. Toutefois, elles ne sont pas reconnues d'utilité publique au sens du droit fiscal fédéral, qui considère que l'utilité publique des coopératives d'habitation est accessoire par rapport à leur but économique (art. 56 let. g LIFD ; *infra* III. C. 3.). Quant au versement de dividendes, rendu possible par l'art. 859 al. 3 CO, les coopératives d'habitation s'interdisent généralement de le faire en raison de leur but non lucratif⁴¹. Aussi, l'interdiction de versement de dividendes est parfois imposée pour l'obtention de certaines prestations de l'État. Par exemple, le contrat-type de superficie de la FPLC prévoit que le superficiaire doit s'interdire de verser des dividendes en faveur de ses membres, ainsi que des tantièmes à ses administrateurs, et d'éventuels intérêts sur parts sociales ne peuvent être versés qu'aux coopérateurs-locataires, à un taux maximal défini⁴².

3. Le fonctionnement des coopératives d'habitation

a. Libération des parts sociales et fonds propres d'investissement

Comme pour toute acquisition d'immeuble ou projet de construction, le financement passe la plupart du temps par un emprunt bancaire et la constitution d'une hypothèque sur l'immeuble. Dans ce cadre-là, le futur propriétaire fournit généralement une partie de fonds propres à hauteur d'environ 20% de l'investissement, les 80% restant étant constitués par le crédit bancaire⁴³. Sur le principe, il en va de même pour une coopérative d'habitation, en tant que future propriétaire d'un immeuble. La grande différence, qui donne tout leur attrait aux coopératives d'habitation, est qu'elles se financent avec peu de fonds propres. Généralement, elles exigeront de leurs associés des fonds propres à hauteur de 5 à 10% du prix de revient du logement attribué⁴⁴. Les raisons à cela sont multiples et relèvent principalement du droit public (*infra* III. C.).

Pour donner un exemple concret, si un logement a une valeur vénale d'un million de francs, et que l'associé se doit de fournir des fonds propres à hauteur de 5%, il devra libérer pour CHF 50'000.- de parts sociales, à leur valeur nominale⁴⁵. La réunion des fonds propres dépend de la libération de parts sociales par les associés futurs habitants. Généralement, les statuts prévoient que chaque candidat à l'admission dans une coopérative d'habitation doit

³⁹ Art. 3 ch. 1 Statuts de la coopérative Latitude.

⁴⁰ Art. 3 Statuts de la coopérative CODHA.

⁴¹ Art. 15 Statuts de la coopérative CODHA.

⁴² Art. 5 ch. 6 Contrat-type de superficie FPLC.

⁴³ JOLLIET, p. 5.

⁴⁴ MONTAVON, Abrégé de droit commercial, p. 776 ; Art. 14 Statuts de la coopérative CODHA.

⁴⁵ MONTAVON, Abrégé de droit commercial, p. 776.

souscrire et libérer une part sociale pour bénéficier de la qualité d'associé (*supra* II. A. 4.)⁴⁶. C'est ensuite par le biais de la libération de nouvelles parts sociales, d'une valeur nominale égale aux fonds propres, que les associés futurs locataires fourniront les fonds propres exigés. En effet, la coopérative demandera la libération de ces nouvelles parts sociales en lien avec l'attribution d'un logement, soit au moment de la signature du bail par le nouveau locataire-coopérateur pour un logement déjà construit, soit au stade du projet de construction⁴⁷. En synthèse, le mécanisme est le suivant : pour obtenir un logement en location, le coopérateur doit libérer la part de fonds propres inhérents à la valeur d'un logement, par le biais d'une souscription à un montant équivalent de parts sociales à leur valeur nominale. Ainsi, chaque coopérateur-locataire⁴⁸ détiendra des parts sociales correspondant aux fonds propres du logement qu'il occupera, lui donnant le droit de conclure un contrat de bail avec la société à des conditions avantageuses. Lorsque le coopérateur-locataire quitte son logement, il récupère la totalité des fonds propres investis (*infra* b.).

Nous verrons également que les coopératives d'habitation construisent majoritairement des logements « sociaux » (subventionnés ou d'utilité publique). Dans ce cadre-là, toute une série de règles comme celles concernant le taux d'effort ou les barèmes d'entrée peuvent intervenir. Ainsi, il peut apparaître contradictoire de construire des logements destinés aux personnes à faibles revenus, mais d'exiger d'elles de fournir des fonds propres pouvant aller jusqu'à plusieurs dizaines de milliers de francs. La loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)⁴⁹ prévoit à cet effet un système de prêt aux coopérateurs pour l'acquisition de parts sociales (art. 39E LGL). Nous examinerons plus en détail cette disposition dans la section relative au droit public de cet écrit (*infra* III. C. 2. b. iv.). Un autre moyen de financer ces parts sociales découle de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP)⁵⁰ et de l'ordonnance fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (OEPL)⁵¹. La loi autorise ainsi le versement anticipé des prestations vieillesse pour acquérir des parts sociales d'une coopérative d'habitation (art. 30c al. 3 LPP et art. 3 let. a OEPL), à la condition que le bénéficiaire utilise le logement pour ses propres besoins (art. 30c al. 1 LPP et art. 4 OEPL). Les coopérateurs devront toutefois garder à l'esprit qu'en cas de faillite de la société et d'une impossibilité de récupérer la valeur nominale des parts sociales libérées, tout ou partie des fonds provenant des avoirs de vieillesse seront perdus⁵².

⁴⁶ Art. 6 Statuts de la coopérative CODHA ; art. 4 al. 7 Statuts de la coopérative Équilibre ; art. 5 ch. 1 Statuts de la coopérative Latitude.

⁴⁷ La CODHA permet à ses coopérateurs de libérer les parts sociales par tranches lorsque celles-ci doivent être libérées en lien avec un projet de construction (<https://www.codha.ch/fr/faq-questions-fra-quentes> - « Qu'est-ce que les fonds propres et à quel moment dois-je les verser ? »).

⁴⁸ Le coopérateur-locataire (ou associé-logé) est l'associé qui a déjà libéré les parts sociales correspondant aux fonds propres et dispose ainsi d'un contrat de bail sur un logement appartenant à la coopérative. Dans la coopérative CODHA, l'attente est généralement de 3 à 5 ans pour se voir attribuer un logement (cf. Annexe 2 – Interview de M. Guillaume KÄSER).

⁴⁹ Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) du 4 décembre 1977 (RS/GE I 4 05).

⁵⁰ Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) du 25 juin 1982 (RS 831.40).

⁵¹ Ordonnance fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (OEPL) du 3 octobre 1944 (RS 831.411).

⁵² JOLLIET, p. 6.

b. La sortie du coopérateur-locataire et le remboursement de ses parts sociales

Nous avons évoqué plus tôt la possibilité de prévoir, par disposition statutaire, que les parts sociales soient remboursées à leur valeur nominale à un associé sortant de la société (*supra* II. A. 6. d.), sous réserve d'un ajournement du remboursement (art. 864 CO). Pour les coopératives d'habitation, ces dispositions sont systématiquement prévues par les statuts⁵³. Les parts sociales libérées se rapportant aux fonds propres investis pour un logement, il paraît indiscutable que ceux-ci reviennent de droit au coopérateur-locataire qui les a fournis lorsqu'il quitte son logement. Si de telles dispositions statutaires n'étaient pas prévues, il s'agirait probablement d'un argument péremptoire à l'application de l'art. 842 al. 3 CO sur la sortie rendue onéreuse à l'excès. Une violation du principe de l'égalité entre associés pourrait aussi être soutenue (art. 854 CO), dès lors que le nouvel associé qui reprendrait le logement de celui sortant n'aurait pas à s'acquitter des fonds propres relatifs à son logement, car déjà libérés par l'associé-sortant. Une disposition statutaire sur le remboursement des parts sociales de l'associé sortant est par ailleurs imposée aux coopératives d'habitation par le droit public genevois comme condition à l'octroi d'un droit de superficie par la FPLC (art. 13B let. c LGL).

4. Restrictions statutaires à l'admission et principe de « porte ouverte »

Il est très fréquent que la demande de nouveaux coopérateurs soit trop forte par rapport au nombre de logements disponibles et/ou prévus dans une coopérative d'habitation. Pour prendre l'exemple de la coopérative CODHA, sur un total de 5375 coopérateurs en 2021, 975 sont logés et 1293 sont « futurs habitants »⁵⁴. Ainsi, 3107 membres sont en attente d'être logés. Contrairement à la CODHA, certaines coopératives d'habitation préfèrent restreindre l'accès au sociétariat à de nouveaux membres, pour disposer d'un nombre de coopérateurs représentatif du nombre de logements à disposition⁵⁵. Une question importante se pose alors : la restriction de l'accès au sociétariat irait-elle à l'encontre du principe de « porte ouverte » (*supra* II. A. 4.), impératif, du droit de la coopérative ?

Le Tribunal fédéral n'a jamais été confronté à cette question pour les coopératives d'habitation. Sa jurisprudence sur le principe de « porte ouverte » (art. 839 al. 1 CO) est relativement limitée. Dans un arrêt de 1994, il a été décidé qu'instituer un *numerus clausus* de fait par les statuts n'était pas admissible⁵⁶, dès lors que le principe de « porte ouverte » vise précisément à ce que la coopérative dispose d'un nombre variable d'associés⁵⁷. La question de savoir s'il serait conforme au droit de réserver à un avenir indéterminé l'admission de nouveaux membres a toutefois été laissée ouverte⁵⁸.

⁵³ Art. 16 statuts de la coopérative CODHA ; art. 30 de la coopérative Équilibre ; art. 19 statuts de la coopérative Latitude ; Art. 13B let. c LGL.

⁵⁴ CODHA, rapport d'activité 2021, p. 8.

⁵⁵ Cf. Annexe 2 (Interview de M. Guillaume KÄSER).

⁵⁶ ATF 118 II 435, JdT 1994 I 40, consid. 3 c.

⁵⁷ Ce principe découle de l'art. 839 al. 2 CO : « [...] sous réserve de ce qui est prescrit quant au nombre variable des associés [...] ».

⁵⁸ ATF 118 II 435, JdT 1994 I 40, consid. 3 c.

Cependant, cette question est d'une importance négligeable en pratique. En effet, de jurisprudence constante, le candidat à l'admission dans une coopérative ne jouit pas d'un droit subjectif, qu'il pourrait faire valoir en justice, à être reçu dans la société, quand bien même il remplirait les conditions d'entrée prévues par les statuts ou que la disposition statutaire lui déniait ce droit soit frappée de nullité⁵⁹. Seuls un abus de droit, une atteinte à la personnalité ou l'existence d'une disposition statutaire claire prévoyant un droit subjectif à l'admission peuvent être invoqués pour faire valoir un droit subjectif à être reçu dans la société⁶⁰. Ainsi, l'illégalité de dispositions statutaires restreignant l'accès à de nouveaux membres aurait seulement pour conséquence un devoir du préposé au registre du commerce d'en refuser l'inscription⁶¹.

5. L'exclusion d'un associé d'une coopérative d'habitation

En ce qui concerne l'exclusion d'un associé, les coopératives d'habitation disposent d'une certaine liberté quant aux motifs prévus dans les statuts. Ces motifs reposent généralement sur les valeurs propres à chaque coopérative d'habitation. La coopérative Équilibre, par exemple, impose à ses coopérateurs de ne pas posséder de véhicules automobiles autres que ceux mis à disposition en « auto-partage » par la coopérative⁶². Si un sociétaire ou un candidat à l'entrée ne respectait pas cette disposition statutaire ou la refusait, la coopérative se réserverait le droit de l'exclure de la société et/ou de résilier son contrat de bail. Un autre exemple est celui de la coopérative CODHA qui se réserve le droit d'exclure un membre qui « malgré un avertissement écrit, viole les statuts ou les règlements, porte atteinte aux intérêts ou à l'image de la coopérative ou ne respecte pas les obligations découlant de son bail »⁶³. Nous verrons également qu'il est possible de prévoir, par disposition statutaire, que l'exclusion d'un associé de la société puisse entraîner la résiliation de son bail à loyer (*infra* II. B. 6.). Dans tous les cas, ce qui a été dit précédemment au sujet du remboursement des parts sociales reste valable en cas d'exclusion de la société.

6. La coopérative d'habitation et le droit du bail

Nous avons vu que les coopératives d'habitation exigeaient de leurs associés qu'ils libèrent les fonds propres nécessaires au financement d'un projet de construction, ou dans le cas d'un logement déjà construit, qu'ils libèrent les fonds propres nécessaires à remplacer ceux jusqu'alors fournis par l'associé-locataire sortant (*supra* II. B. 3.). Mais il faut garder à l'esprit que cet investissement de base ne fait pas d'eux des propriétaires. En effet, le coopérateur qui se voit attribuer un logement en vertu du règlement interne conclut un contrat de bail avec la société, et paie un loyer. Un double rapport de droit découle ainsi de cette relation : un rapport corporatif de droit des sociétés entre l'associé et la coopérative (art. 839 ss CO) et un rapport d'obligation, de caractère individuel, résultant de la conclusion du bail à loyer (art. 253 ss CO)⁶⁴.

⁵⁹ JdT 1973 I 309, consid. 5 ; JdT 1994 I 40, consid. 3 b.

⁶⁰ Idem.

⁶¹ CR-CO II, CHABLOZ, art. 839 CO, N 15.

⁶² Art. 27 Statuts de la coopérative Équilibre.

⁶³ Art. 10 Statuts de la coopérative CODHA.

⁶⁴ ATF 134 III 159, consid. 5.2.3.

Les parties peuvent, dans le cadre de l'autonomie des parties, lier ces deux rapports juridiques de manière à ce que l'un ne puisse pas subsister sans l'autre, c'est-à-dire que l'extinction d'un rapport entraîne automatiquement l'extinction de l'autre⁶⁵. En l'absence d'un couplage explicite des deux rapports juridiques, la résiliation de l'un est possible sans que l'autre prenne fin simultanément⁶⁶.

Compte tenu de l'interférence de ces deux rapports de droit, une coopérative ne pourrait procéder à la résiliation du contrat de bail que pour des motifs, justes motifs ou motifs statutaires, permettant également l'exclusion de la société coopérative⁶⁷. Dans un arrêt de 1992⁶⁸, un associé-locataire s'était vu résilier son bail parce qu'il n'occupait son logement que sporadiquement. Le Tribunal fédéral a jugé que les statuts ne prévoyaient pas ce cas de figure comme un motif d'exclusion de la société. Il a été considéré que la résiliation du bail, qui aurait sans doute été valable selon le droit du bail, sauf disposition spéciale du contrat, lui déniait le droit d'utiliser les institutions sociales de la coopérative, ce qui revenait à l'exclure de la société dès lors que le but de celle-ci était précisément de louer des logements à ses associés. Ainsi, la bailleuse, donc la coopérative d'habitation, ne pouvait résilier librement le bail de ses associés-locataires, dès lors qu'elle devait être au bénéfice d'un motif qui permettait également leur exclusion de la société. Par exemple, le manque d'égards envers les voisins, qui permet une résiliation extraordinaire du contrat de bail (art. 257f al. 3 CO), constitue également une violation du devoir de fidélité en droit coopératif (art. 866 CO), qui permet une exclusion de la coopérative pour justes motifs⁶⁹.

En ce qui concerne l'autorité judiciaire compétente en cas de litige lié à une résiliation du bail, ou à une exclusion de la société lorsque les deux rapports de droit sont liés, la prédominance des intérêts liés au bail sur ceux liés à la qualité de membre de la coopérative ordonne d'admettre l'autorité de conciliation et les tribunaux des baux et loyers comme compétents⁷⁰.

7. Attribution de logements, gestion d'immeubles et associations d'habitants

a. Le règlement d'attribution

La question de l'attribution des logements aux coopérateurs fait généralement l'objet d'un règlement interne, propre à chaque coopérative⁷¹. La compétence d'attribuer un logement relève le plus souvent de l'administration⁷². Il est utile de mentionner que la LGL impose également deux conditions relatives à l'attribution des logements pour pouvoir bénéficier de

⁶⁵ BACHOFNER, p. 131, N 237.

⁶⁶ Ibid, p. 134, N 243 ; le Tribunal fédéral a toutefois retenu, dans un ATF 118 II 168, consid. 3a, que la résiliation du bail ne pouvait avoir lieu sans justes motifs (ou motifs statutaires) d'exclusion de la société.

⁶⁷ COLOMBINI, p. 231, N 26 ; ATF 136 III 65, consid. 2.3 ; ATF 118 II 168, consid. 3.

⁶⁸ ATF 118 II 168, consid. 3a.

⁶⁹ BACHOFNER, p. 134, N 243.

⁷⁰ Ibid, p. 132, N 238.

⁷¹ Art. 8 Statuts de la coopérative CODHA ; art. 5 al. 4 Statuts de la coopérative Équilibre.

⁷² Art. 23.4 Statuts de la coopérative CODHA ; art. 5 al. 2 Statuts de la coopérative Équilibre ; Art. 27 ch. 1 Statuts de la coopérative Latitude.

l'octroi d'un droit de superficie par la FPLC : les coopératives d'habitation doivent attribuer leurs logements par ordre d'ancienneté, et les locataires sortants ou entrants ne peuvent siéger dans la commission d'attribution (art. 13B let. d LGL). Toutefois, le principe d'attribution par ancienneté peut subir certaines exceptions en fonction de la situation concrète, par exemple en cas de refus du coopérateur en tête de liste d'occuper le logement disponible, ou encore lorsque la taille du logement n'est pas adaptée au ménage ou à une personne seule⁷³. D'autres raisons, découlant du droit public, peuvent également intervenir. Ce sera le cas en matière de logements subventionnés, lorsque la loi exige un certain taux d'effort et/ou d'occupation (art. 30 ss LGL).

b. La gestion de l'immeuble par une association d'habitants

À nouveau, la question de la gestion des immeubles et de certaines décisions relatives à ceux-ci ne figure ni dans la loi ni dans les statuts, mais dans un règlement interne. Pour prendre l'exemple de la CODHA, celle-ci impose aux futurs habitants d'un même immeuble de former une association (au sens des art. 60 ss CC) dont les prérogatives seront de prendre les décisions relatives à un projet de construction, ou au règlement de l'immeuble⁷⁴. C'est par le biais de cette organisation démocratique issue du droit de l'association que les coopératives d'habitation « participatives » permettent aux habitants de prendre part aux décisions prises en amont d'un projet de construction. Bien-entendu, la coopérative se réserve un certain droit de contrôle sur les décisions des associations d'habitants, pour que celles-ci soient prises en conformité avec la loi et les statuts de la société. La CODHA prend aussi une part active dans le processus décisionnel en mettant à disposition des futurs habitants un personnel compétent et capable de coordonner ces démarches participatives.

8. La Propriété Sans But Lucratif (PSBL)

a. Coopératives d'habitation et propriété du logement

Nous avons constaté que les coopérateurs n'étaient pas propriétaires de leur logement mais seulement locataires, la propriétaire juridique de l'immeuble étant la société. Nous avons également examiné le but des coopératives d'habitation et avons conclu que celles-ci ne poursuivaient pas de but lucratif. Il paraît alors infaisable de réaliser de la PPE et de la vendre sans violer les buts consacrés par les statuts d'une coopérative d'habitation, dès lors qu'une telle activité impliquerait que les lots vendus se retrouvent à un moment ou un autre sur le marché libre, en proie aux velléités spéculatives⁷⁵. Mais des coopérateurs disposant d'une certaine épargne pourraient souhaiter devenir propriétaires de leur logement, tout en étant séduits et convaincus par les valeurs des coopératives d'habitation. L'enjeu pour la coopérative

⁷³ Cf. Annexe 2 (Interview de M. Guillaume KÄSER).

⁷⁴ Idem.

⁷⁵ La plupart des coopératives d'habitation s'interdisent de participer à des opérations spéculatives, ou de procéder à une transformation en propriété par étage d'un immeuble obtenu avec l'appui de l'État (Art. 5 Statuts de la coopérative CODHA ; art. 2 al. 5 let. d et e Statuts de la coopérative Équilibre ; art. 3 ch. 2 let. b et c Statuts de la coopérative Latitude). Ces dispositions statutaires découlent de l'art. 8 al. 2 let. b des Statuts de la FPLC qui impose aux coopératives, pour que celles-ci puissent recevoir d'elle des terrains en droit de superficie, d'être membre du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG). Pour devenir membre de ce groupement, les coopératives d'habitation doivent respecter une charte éthique, laquelle prévoit à son art. 5.4 l'interdiction de transformer en PPE une opération immobilière menée avec l'appui de l'État.

CODHA était ainsi de réaliser des logements destinés à être vendus en PPE, tout en garantissant le principe de non-lucrativité consacré par les statuts de la société. C'est la raison pour laquelle elle a développé l'institution de la Propriété Sans But Lucratif (PSBL), permettant l'accession à la propriété sans possibilité de réaliser un bénéfice, pour les propriétaires, sur leur bien immobilier.

b. La PSBL et la contrainte de l'art. 4A LGZD

Avant de décortiquer le système complexe de garanties juridiques caractérisant la PSBL, il est important de noter que cette institution a également été développée pour permettre de garder la maîtrise complète d'un programme de construction soumis à l'art. 4A LGZD⁷⁶. En effet, cette disposition absolument essentielle du droit public genevois impose une proportion de catégories de logements à réaliser pour chaque programme de construction dans les zones de développement, sauf dérogation spéciale (art. 4A al. 3 LGZD). En sus de cette répartition obligatoire, l'art. 4A al. 2 LGZD exige qu'un cinquième du programme soit constitué en PPE (au sens des art. 712a ss CC). Dans l'hypothèse où une coopérative d'habitation se trouvait dans l'obligation de réaliser de la PPE en vertu de l'art. 4A al. 2 LGZD, elle se verrait alors contrainte de céder la réalisation de cette part du programme à un tiers, sous peine de violer son but et ses statuts pour les raisons évoquées précédemment (*supra a.*).

Malheureusement, l'institution de la PSBL est devenue inapplicable en zone de développement depuis le 20 août 2022, date de l'entrée en vigueur de la récente modification de l'art. 4A al. 2 LGZD⁷⁷. Cette modification impose désormais que la part de PPE obligatoire réalisée dans les programmes soumis à la zone de développement soit constituée en « pleine propriété », ce terme signifiant que la PPE ne peut plus être constituée sur un droit de superficie⁷⁸. En effet, le mécanisme de la PSBL, pour ses deux déclinaisons (*infra c. et d.*), passe par la constitution d'une PPE sur un droit de superficie. Cette récente modification légale a ainsi eu pour conséquence de ne plus permettre l'utilisation de cette institution en zone de développement, dès lors que la loi impose désormais la pleine propriété des lots de PPE et ne se contente plus d'une constitution en droit de superficie.

Nous proposons toutefois d'examiner ce mécanisme qui reste applicable pour les situations où les coopératives d'habitation disposent de terrains ne se situant pas en zone de développement, ou lorsque la part obligatoire de PPE en pleine propriété a déjà été réalisée par un tiers et qu'une coopérative d'habitation souhaite développer le solde de la part libre d'un programme de construction soumis à l'art. 4A LGZD en PPE. Il faut relever que le mécanisme de cette institution relève d'un règlement interne de la société, dont Guillaume KÄSER nous a aimablement livré les grandes lignes de son fonctionnement juridique⁷⁹. Elle peut être mise en

⁷⁶ Loi générale sur les zones de développement (LGZD) du 29 juin 1957 (RS/GE L 1 35).

⁷⁷ Loi modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) du 20 mai 2022 (13095).

⁷⁸ Exposé des motifs à l'appui du PL 13095 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) déposé au Secrétariat du Grand Conseil le 6 avril 2022.

⁷⁹ Cf. Annexe 2 (interview de M. Guillaume KÄSER).

œuvre de deux manières différentes, selon que la CODHA est superficière (*infra c.*) ou propriétaire (*infra d.*) du bienfonds.

c. La CODHA comme superficière du terrain

Le premier mécanisme est prévu pour l'hypothèse où la CODHA est simplement superficière du bienfonds (art. 779 ss CC – *infra* III. B.). Dans ce cas de figure, la PPE est constituée sur le droit de superficie (c'est donc le droit de superficie qui fera l'objet de la PPE), et la CODHA détiendra un des lots de PPE en faveur duquel un droit de préemption sur les autres lots sera créé et annoté au registre foncier (art. 712c al. 1 CC). Ces autres lots, qui ne bénéficient pas d'un tel droit de préemption, peuvent alors être vendus à des coopérateurs. Ces coopérateurs-acquéreurs ont l'obligation de s'engager envers la société à ne pas revendre leur bien immobilier avec une plus-value, et de ne le revendre qu'à un autre coopérateur. En cas de non-respect de cet engagement, la CODHA se réserve le droit de faire usage de son droit de préemption sur le lot vendu pour en reprendre ainsi le contrôle⁸⁰. L'avantage de ce processus est que, contrairement au pacte de préemption conventionnel (art. 216a CO), ce droit de préemption est illimité dans le temps⁸¹.

d. La CODHA comme propriétaire du terrain

L'autre possibilité de mise en œuvre de la PSBL concerne le cas de figure où la CODHA est elle-même propriétaire d'un terrain. Dans cette hypothèse, la PPE est également constituée en droit de superficie. Cette fois, la coopérative n'est pas superficière avec les autres propriétaires des lots de PPE, mais superficiante. Ainsi, la société dispose du droit de préemption légal de l'art. 682 al. 2 CC, dont elle se réserve l'utilisation si un des coopérateurs-propriétaires vendait son lot de PPE avec une plus-value, en violation de l'accord passé préalablement avec la société. Comme pour le droit de préemption de la PPE, le droit de préemption légal du droit de superficie a également l'avantage d'être illimité dans le temps⁸². L'autre avantage de cette deuxième mise en œuvre du mécanisme est que la société dispose aussi de la possibilité de retirer le droit de superficie à un superficière qui excéderait gravement son droit réel ou violerait gravement ses obligations contractuelles (art. 779f CC). Cependant, cette solution suppose que la CODHA soit propriétaire, et non superficière du terrain.

e. Quel avenir pour la PSBL ?

La mise en œuvre de la PSBL, telle que présentée ici, n'est toutefois plus d'actualité en zone de développement depuis le 20 août 2022. En effet, comme le premier mécanisme (*supra c.*) suppose que la CODHA soit superficière du terrain, la réalisation de PPE est entièrement bloquée par la nouvelle exigence de « pleine propriété » de l'art. 4A al. 2 LGZD. Le deuxième mécanisme (*supra d.*), quant à lui, n'est également plus praticable dès lors qu'il se fonde sur le

⁸⁰ À préciser que le droit de préemption peut être « limitatif », soit lorsqu'il fixe le prix à l'avance, auquel cas la forme authentique est nécessaire (CR-CC II, AMOOS PIGUET, art. 712c CC, N 5).

⁸¹ CR-CC II, AMOOS PIGUET, art. 712c CC, N 3.

⁸² CR-CC II, PIOTET, art. 682 CC, N 14.

droit de préemption légal du droit de superficie (art. 682 al. 2 CC) et rencontre les mêmes écueils liés à la « pleine propriété ».

Reste la possibilité de garantir un contrôle des lots de PPE par le biais d'un droit de préemption conventionnel, ou de réméré, en faveur de la société (art. 216 ss CO). Toutefois, cette solution présente le problème majeur de la limite impérative de la durée du droit à 25 ans (art. 216a CO). En effet, la caractéristique principale de la PSBL étant de garantir, de manière pérenne, la non-lucrativité d'un logement, la mise en œuvre de cette garantie perd tout fondement juridique après cette période de 25 ans.

Une autre solution praticable consisterait en une association des deux solutions présentées, soit la constitution d'une PPE sur un terrain dont la société serait propriétaire, et dont elle conserverait la propriété d'un lot en faveur duquel un droit de préemption sur les autres lots serait créé (art. 712c al. 1 CC). Cette solution, bien que praticable, n'est pas idéale : elle implique que la coopérative d'habitation soit propriétaire du terrain, un scénario rare en pratique, celles-ci étant la plupart du temps superficières des terrains en zone de développement. En effet, les coopératives d'habitation trouvent surtout leur intérêt dans le financement de projets à partir de peu de fonds propres. Celui-ci est rendu beaucoup plus onéreux lorsque la société doit réunir les fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un terrain.

C. Les avantages de la forme sociale

1. La poursuite d'objectifs allant au-delà de l'habitat

Comme évoqué précédemment, la coopérative peut poursuivre des buts idéaux (*supra* II. A. 3.). Ceux-ci peuvent être divers et variés : « développement durable », « économie solidaire, [...] qualité sociale et respect de l'environnement » ou encore « mobilité douce » sont des exemples de buts idéaux que peuvent incorporer les coopératives d'habitation à leurs statuts⁸³. À noter que la plupart des coopératives sont membres du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG)⁸⁴, dès lors qu'il s'agit d'une obligation pour les coopératives d'habitation souhaitant obtenir des terrains en superficie de la FPLC⁸⁵. Le GCHG impose la signature et le respect d'une charte éthique, laquelle comprend également certains buts comme « privilégier une conception et des solutions préservant l'environnement », « procéder à l'attribution des logements sans aucune discrimination », « [...] elles s'astreindront à concevoir des constructions économes en consommation d'énergie [...] », « elles chercheront [...] à innover »⁸⁶. Pour les coopératives d'habitation de forme participative, la forme sociale permet également d'inclure les futurs habitants au développement urbanistique de leur quartier. Ainsi, la forme sociale des coopératives d'habitation permet de les insérer dans un contexte plus large que celui de l'habitat bon marché.

⁸³ Art. 3 Statuts de la coopérative CODHA ; art 2 al. 2 et al. 5 let. d Statuts de la coopérative Équilibre.

⁸⁴ Le GCHG est une association faîtière qui regroupe la majorité des coopératives du canton de Genève. Il est aujourd'hui l'interlocuteur privilégié de l'État pour les questions relatives aux coopératives : www.gchg.ch (état du lien au 6 décembre 2022).

⁸⁵ Art. 8 al. 2 let. b Statuts de la FPLC.

⁸⁶ Art. 2 et 3 Charte éthique du GCHG.

2. Une meilleure protection du locataire

Comme mentionné plus tôt, le coopérateur-locataire bénéficie d'une protection supplémentaire de son contrat de bail en raison de son rapport corporatif avec la société (*supra* II. B. 6.). Du statut particulier de locataire-coopérateur découle ainsi une certaine stabilité et une protection supplémentaire absente du droit du bail.

3. Une plus grande transparence

Le statut de coopérateur offre un droit de regard sur la marche des affaires de la société (*supra* II. A. 5. b.). Il est ainsi plus aisé de vérifier la gestion, les coûts et les rendements des immeubles pour les coopérateurs-locataires. L'habitat coopératif permet une plus grande transparence que la location traditionnelle, celle-ci étant généralement du ressort des régies immobilières privées.

4. La protection statutaire contre la pratique du « pot-de-vin »

La situation du logement est si précaire dans certains cantons que les futurs locataires en quête de logement s'en remettent parfois à des « chasseurs immobiliers »⁸⁷. Ces personnes, au bénéfice de relations privilégiées avec les régies immobilières, font métier de trouver des appartements pour les particuliers en échange d'une somme d'argent, équivalente à un « pot-de-vin », pouvant représenter un loyer entier. Les régies immobilières ont souvent recours à ces « chasseurs » qui font généralement signer à leurs clients un contrat selon lequel ceux-ci s'engagent à ne pas contester leur loyer (quand bien même cet engagement contractuel n'est pas valable selon les dispositions impératives du droit du bail – art. 273c CO). Pour les diverses raisons évoquées précédemment (égalité entre associés, attribution selon l'ancienneté, principe de non-discrimination, locataires entrants et sortants ne pouvant faire partie de la commission d'attribution des logements) les logements en coopérative d'habitation se trouvent préservés de cette pratique rendant l'accès au logement encore plus onéreux.

5. Des loyers stables et bon marché

Comme le loyer des coopératives d'habitation couvre strictement les coûts effectifs que la construction et la gestion de l'immeuble engendre, les locataires sont préservés des augmentations de loyers, notamment à chaque changement de locataires (art. 269 ss CO). Les loyers des coopératives d'habitation bénéficient ainsi d'une grande stabilité dans le temps. Il est intéressant de mentionner que ces loyers sont en moyenne 20% plus bas que ceux du marché⁸⁸.

D. Les trois différentes formes de coopératives d'habitation

⁸⁷ SHABANI/VON WYSS/SEMAANI, Comment choisir son chasseur d'appartement ? (Documentaire RTS).

⁸⁸ Office fédéral du logement (OFL), Le point sur le logement d'utilité publique, Une comparaison avec le locatif et la propriété, p. 34.

En pratique, on rencontre principalement trois formes de coopératives d'habitation : les coopératives traditionnelles, les coopératives professionnelles et les coopératives participatives⁸⁹. Ces formes se différencient uniquement par la teneur de leurs statuts et la volonté de leurs fondateurs, mais ne relèvent pas directement de la loi.

1. La coopérative traditionnelle

La première forme, qui est à la fois la plus ancienne, est celle de la coopérative traditionnelle. L'exemple le plus parlant est la Société Coopérative d'Habitation Genève à son origine⁹⁰. D'inspiration philanthropique, cette société visait à mettre à disposition des ouvriers des logements dignes, indépendants et abordables⁹¹. Ce modèle partait de l'intention d'industriels genevois de construire, sans objectif de rendement, un complexe immobilier pour accueillir les ouvriers à proximité d'une entreprise qui produisait des voitures automobiles (les fameuses « Pic-pic »)⁹². Les préoccupations actuelles telles que le développement durable ou la mobilité douce n'y trouvent guère leur place, le projet étant seulement porté par un esprit philanthropique axé sur le logement à des conditions favorables. Bien que chaque coopérateur disposait d'une voix à l'assemblée générale⁹³, on devine que la gestion de la société relevait surtout de son administration et que la dimension participative était peu présente.

2. La coopérative professionnelle

Un autre modèle est celui de la coopérative d'habitation professionnelle (ou coopérative de construction)⁹⁴. Selon ce modèle-là, la dimension philanthropique cède sa place aux intérêts professionnels. Quand bien même le modèle général reste le même (sans but lucratif), la coopérative professionnelle vise à servir les intérêts de ses fondateurs. Généralement composée d'un architecte, un notaire, un avocat, une entreprise de construction, etc. jusqu'à atteindre l'exigence des sept membres minimaux (art. 831 al. 1 CO), ce modèle de coopérative permet à ses membres d'offrir leurs services professionnels dans le cadre de la réalisation d'un projet. Chaque partie prenante y trouve son intérêt : les futurs locataires bénéficient de loyers peu élevés, et les professionnels se garantissent des mandats de taille. À nouveau, ce modèle-là ne met pas au centre de ses préoccupations la participation de ses sociétaires.

3. La coopérative participative

Le modèle le plus en vogue aujourd'hui est sans doute celui de la coopérative d'habitation participative. Les quelques exemples évoqués dans cet écrit (CODHA, Équilibre, Latitude) relèvent tous de ce modèle où la volonté des associés-locataires est au centre des préoccupations. Comme nous l'avons évoqué avec le système des associations d'habitants (*supra* II. B. 7. b.), le principe se base sur une gestion démocratique et participative de la société.

⁸⁹ Cf. Annexe 2 (interview de M. Guillaume KÄSER).

⁹⁰ LESCAZE, p. 12.

⁹¹ Ibid, p. 19.

⁹² Ibid, p. 20.

⁹³ Ibid, p. 22.

⁹⁴ Cf. Annexe 2 (Interview de M. Guillaume KÄSER).

Par essence, ce modèle est plus ouvert aux objectifs transcendant la mise à disposition de logements bon marché. Il permet aux habitants de façonner leur cadre de vie en amont des projets de construction et de tisser des liens sociaux entre futurs voisins.

III. La coopérative d'habitation en droit public

Ce chapitre a d'abord pour ambition de présenter, en guise d'introduction, la politique du logement genevoise et de la comparer à celle de la ville de Zurich (*infra* A.). Nous prendrons ensuite le temps d'examiner le droit de superficie sous plusieurs angles, notamment son utilisation dans la politique publique genevoise (*infra* B.). Ultérieurement, l'étude portera sur les mesures fédérales et cantonales favorables aux coopératives d'habitation (*infra* C.). Nous examinerons également leur rôle actuel et futur relatif à l'aménagement du territoire (*infra* D.), avant de proposer une réflexion sur leur éventuelle soumission au respect des droits fondamentaux (*infra* E.).

A. La politique du logement

1. Genève

En préambule à cette étude, nous avons évoqué les difficultés rencontrées par le canton de Genève depuis bientôt un siècle à absorber la demande croissante de logements pour son territoire exigu. C'est dans cette optique que le canton a mis en place plusieurs législations pour pallier cette déficience du marché du logement, afin de permettre à ses habitants les plus nécessiteux de se loger à des conditions abordables. Nous avons posé le jalon du début des mesures actives de l'État à la fin des années 1950 avec les « lois Dupont », qui créaient les zones de développement et le régime genevois du logement social⁹⁵. Devenue la LGZD en 1978, la loi sur l'expansion de l'agglomération urbaine genevoise en vue de lutter contre la spéculation des terrains imposait déjà d'édifier, en zone de développement, des logements dont le nombre et le type correspondaient aux besoins et à l'intérêt général⁹⁶. En sus de la zone de développement, l'État de Genève est principalement intervenu par le versement de subventions aux propriétaires d'immeubles locatifs. Ces aides étaient toutefois limitées dans le temps, avec pour effet que les logements en question sortaient du contrôle de l'État après un certain nombre d'années correspondant à la période de contrôle⁹⁷. C'est pour cette raison qu'en 2007, la LUP⁹⁸ a été adoptée, chargeant l'État de constituer un parc de logements d'utilité publique sous contrôle pérenne constituant 20% du parc locatif du canton (art. 1 al. 1 et art. 2 al. 2 LUP).

Les trois grands piliers de la législation genevoise en matière de politique du logement sont ainsi la LGZD, la LUP et la LGL (ainsi que leurs règlements d'application, respectivement

⁹⁵ MÜLLER, p. 95.

⁹⁶ Idem.

⁹⁷ Ibid, p. 96.

⁹⁸ Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007 (RS/GE I 4 06).

le RGZD⁹⁹, le RUP¹⁰⁰ et le RGL¹⁰¹). En raison des multiples possibilités offertes par les coopératives d'habitation, comme la poursuite d'objectifs allant au-delà de la construction de logements bon marché, l'État de Genève a mis en place, en 2016, une série de mesures pour renforcer sa politique du logement par le biais des coopératives d'habitation¹⁰². Les règles d'encouragement au logement en coopérative trouvent, pour la plupart, leur ancrage dans les trois lois précitées. Dans une perspective d'avenir, une initiative populaire cantonale, l'IN 180 « Pour + de logements en coopérative »¹⁰³ visant à ce qu'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements soit détenu par des coopératives d'habitation sans but lucratif à l'horizon 2030, pourrait également voir le jour. Aujourd'hui, d'après le recensement de 2021 de la FPLC, un total de près de 12'000 logements est détenu par des coopératives dans le canton, ce qui constitue 7% du parc locatif cantonal et 5% du parc total de logements¹⁰⁴. Enfin, le renforcement de la politique sociale du logement par les coopératives d'habitation mise principalement sur l'utilisation d'un outil juridique de droit privé : le droit de superficie. Cet outil fera l'objet d'un développement approfondi (*infra* III. B.).

2. La comparaison avec le modèle zurichois

Si en Suisse romande, et plus précisément dans le canton de Genève, les coopératives d'habitation ont connu un développement timide jusqu'à aujourd'hui, le modèle du logement coopératif fut nettement plus utilisé par les cantons alémaniques, et particulièrement à Zurich. La première coopérative de logement y fut fondée en 1892, parallèlement à d'autres initiatives promouvant l'accession à la propriété d'appartements bon marché et d'autres projets philanthropiques de citoyens aisés¹⁰⁵. La politique du logement de la ville de Zurich, inspirée du modèle allemand qui permettait la réalisation de grandes coopératives de logement, a été très propice à la réalisation de logements en coopératives, au point que 19% du total de ses logements était détenu par des coopératives en 2016¹⁰⁶. Ainsi, la politique genevoise du logement s'est principalement appuyée sur la mise en place de mesures d'aide aux locataires, alors que la ville de Zurich a plutôt misé sur le développement de son parc locatif en coopératives, ce qui explique notamment cette disparité statistique entre les deux villes.

B. Le droit de superficie

1. Le principe du droit de superficie

⁹⁹ Règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement (RGZD) du 20 décembre 1978, RS/GE L 1 35.01.

¹⁰⁰ Règlement d'exécution de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (RUP) du 23 novembre 2009 (RS/GE I 4 06.01).

¹⁰¹ Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL) du 24 août 1992, RS/GE I 4 05.01.

¹⁰² Le plan d'action coopératives ; <https://www.ge.ch/document/plan-action-cooperatives> (état du lien au 17 novembre 2022).

¹⁰³ IN 180 « Pour + de logements en coopérative », FAO de la République et Canton de Genève du 11 mars 2021. La validité de cette initiative fait toutefois l'objet d'un recours au Tribunal fédéral.

¹⁰⁴ Le parc immobilier de l'habitat coopératif à Genève, une dynamique retrouvée qui va se poursuivre : https://fplc.ch/users_uploads/editor/source/220412_FPLC.pdf (état du lien au 17 novembre 2022).

¹⁰⁵ DE COULON, pp. 61-62.

¹⁰⁶ Ibid, p. 62.

Les termes de « superficiaire », « superficiant » ou « contrat de superficie » ont fait un certain nombre d'occurrences dans cette étude. Il convient ainsi de s'attarder sur la notion de droit de superficie, essentielle au fonctionnement des coopératives d'habitation. Le droit de superficie est un outil de droit privé utilisé par de nombreux cantons pour garder la maîtrise du sol tout en assurant un développement de son territoire adéquat et conforme à ses objectifs¹⁰⁷. En effet, grâce à cet instrument, « les constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous d'un fonds, ou unis avec lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition d'être inscrits comme servitudes au registre foncier » (art. 675 al. 1 CC). Le droit de superficie fait ainsi échec au principe de l'accession (art. 667 al. 1 CC). Il permet au propriétaire d'un bienfonds (le superficiant) d'établir en faveur d'un tiers (le superficiaire) une servitude lui conférant le droit d'avoir ou de faire des constructions sur le fonds grevé (art. 779 al. 1 CC). Par ce mécanisme, l'État peut conserver la propriété d'un terrain mais donner le droit à un tiers, par exemple une coopérative d'habitation, d'être propriétaire d'une construction sur ce terrain. Cette solution a l'avantage d'être moins onéreuse pour ce tiers, qui ne doit pas supporter dès le départ la charge importante que constitue l'acquisition du terrain, mais s'acquitter d'une rente sur toute la durée de vie du droit de superficie¹⁰⁸.

2. Le cadre légal

a. Nature et constitution

Le droit de superficie est un instrument de droit privé, réglé aux art. 779 à 779I CC. Il peut être inscrit au registre foncier comme un immeuble (art. 655 al. 2 ch. 2 CC) s'il a le caractère d'un droit distinct et permanent (art. 779 al. 3 CC). Un droit de superficie est *distinct* s'il est accordé comme une servitude personnelle et cessible, et est *permanent* s'il est établi pour 30 ans au moins (art. 655 al. 3 ch. 1 et 2 CC)¹⁰⁹. L'acte constitutif d'un droit de superficie n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique (art. 779a al. 1 CC). En pratique, on utilisera souvent la notion de « DDP » (droit distinct et permanent) pour désigner le droit de superficie¹¹⁰.

b. La rente de superficie

Généralement, le droit de superficie est concédé contre une rente annuelle dont le superficiaire doit s'acquitter à l'image d'un loyer¹¹¹. Cette rente fait partie des deux paramètres principaux d'un contrat de superficie avec les modalités de l'indemnité de retour¹¹². La plupart des rentes de superficie sont indexées et font l'objet d'une adaptation tous les cinq ou dix ans, sur la base de la variation des intérêts hypothécaires (taux de référence), et/ou de l'indice suisse des prix à la consommation, de l'évolution du prix du terrain ou des loyers¹¹³. À Genève, la

¹⁰⁷ BELLANGER, Le droit de superficie, p. 97.

¹⁰⁸ VORBURGER, p. 21.

¹⁰⁹ DE COULON, pp. 55-56.

¹¹⁰ Par exemple, sur le Système d'Information du Territoire à Genève (SITG – <https://map.sitg.ch/app/>), on trouvera les immeubles en droit de superficie dans la catégorie « Aménagement – Cadastre – Foncier – Droits distincts et permanents (DDP) » (état du lien au 21 décembre 2022).

¹¹¹ Art. 7.1 Contrat-type de superficie FPLC (Annexe 1).

¹¹² WÜEST PARTNER AG, p. 14.

¹¹³ Ibid, p. 16.

rente des droits de superficie concédés par la FPLC est fixée en fonction d'un pourcentage de la valeur du terrain arrêtée par le contrat¹¹⁴. Elle est ensuite ajustée tous les 5 ans sur la base de l'indexation de la valeur du terrain à l'indice suisse des prix à la consommation¹¹⁵.

c. Durée

Le droit de superficie ne peut pas être constitué pour plus de cent ans comme droit distinct (art. 779l al. 1 CC). Il peut en tout temps être prolongé, en la forme prescrite pour sa constitution, pour une nouvelle durée maximum de cent ans, mais tout engagement pris d'avance à ce sujet est nul (art. 779l al. 2 CC). Le contrat-type de superficie utilisé par la FPLC prévoit qu'en cas de renouvellement, les clauses du contrat seront adaptées aux conditions économiques du moment, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière¹¹⁶.

d. Fin du droit de superficie, retour anticipé et indemnité de retour

Nous examinerons ici deux causes d'extinction du droit de superficie : l'expiration de la durée du droit et le retour anticipé. Dans le premier cas, les constructions font retour au propriétaire du fonds et deviennent partie intégrante de ce fonds (art. 779c CC), le principe de l'accession (art. 667 al. 1 CC) s'appliquant à nouveau. Dans le deuxième cas, le superficiaire peut provoquer le retour anticipé en demandant le transfert à son nom du droit de superficie avec tous les droits et charges qui y sont attachés. Ce droit de retour anticipé ne peut être exercé par le superficiaire que si le superficiaire viole gravement son droit réel ou ses obligations contractuelles (art. 779f CC). Dans ce cas de figure, le droit de superficie continue d'exister, il est seulement transféré au propriétaire de l'immeuble grevé¹¹⁷.

Dans les deux cas, une indemnité équitable est due au superficiaire pour les constructions faisant retour au propriétaire (art. 779d al. 1 CC et art. 779g al. 1 CC). Toutefois, dans le cadre d'un retour anticipé pour faute du superficiaire, cette indemnité équitable peut être réduite (art. 779g al. 1 *in fine* CC). Le contrat-type de superficie utilisé par la FPLC stipule que le montant de l'indemnité équitable en cas de retour anticipé sera au maximum « égal à la valeur intrinsèque à dire d'experts des constructions et installations fixes au jour du retour anticipé, valeur intrinsèque qui sera diminuée des amortissements qui auraient contractuellement dû être effectués jusqu'à la date du retour anticipé »¹¹⁸.

3. Le droit de superficie en droit public genevois

a. Le droit de superficie au service de la construction de logements d'utilité publique

Le droit de superficie est un élément très important de la politique cantonale genevoise du logement. L'usage de cet outil juridique trouve d'abord un ancrage implicite dans la

¹¹⁴ Art. 7.1 Contrat-type de superficie FPLC (Annexe 1).

¹¹⁵ Art. 7.2 Contrat-type de superficie FPLC (Annexe 1).

¹¹⁶ Art. 3 Contrat-type de superficie FPLC (Annexe 1).

¹¹⁷ STEINAUER, p. 124, N 4.

¹¹⁸ Art. 14.1 al. 2 Contrat-type de superficie FPLC (Annexe 1).

Constitution genevoise à l'art. 179 al. 4 Cst-GE : « L'État mène une politique active d'acquisition de terrains, notamment en vue d'y construire des logements d'utilité publique par des institutions de droit public ou sans but lucratif, telles que les coopératives d'habitation ». En outre, le plan directeur cantonal (PDCn) 2030 insiste à plusieurs reprises sur l'utilisation du droit de superficie pour développer la politique cantonale du logement, notamment à la fiche A18. Nous proposons ici de dresser un inventaire des différentes dispositions légales concrétisant l'octroi de droits de superficie aux fins de construction de logements d'utilité publique.

Dans la LGL, on trouvera d'abord à l'art. 1 al. 2 let. b LGL une disposition prévoyant que l'État « encourage la construction de logements, en particulier à but non lucratif [...] par voie notamment [...] de terrains à bâtir en droit de superficie [...] ». Nous pouvons également ajouter que « l'État, ou la commune, est tenu de concéder en droit de superficie aux fins de construction de logements d'utilité publique les terrains acquis en vertu du droit de préemption légal ou d'expropriation [...] » (art. 9 al. 1 LGL). Aussi, l'art. 10 al. 2 let. d LGL prévoit que la FPLC poursuit notamment le but de « mettre à disposition en droit de superficie ses immeubles à des coopératives d'habitation sans but lucratif [...] ». À cet égard, l'art. 13A al. 1 LGL prévoit qu'un « minimum de 70% des surfaces brutes de plancher de logements, existantes ou potentielles des immeubles mis à disposition en droit de superficie ou cédé par la Fondation le sera, à part égales, aux fondations immobilières de droit public et aux coopératives d'habitation sans but lucratif ». Les art. 13A al. 2 et 13B LGL égrènent les conditions auxquelles le droit de superficie peut être octroyé.

Dans la LUP, nous pouvons noter que l'art. 2 al. 6 LUP dispose que « les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'État et financés par le Fonds propre affecté visé à l'article 4, alinéa 1, de la présente loi peuvent être cédés ou accordés sous forme d'un droit de superficie [...] ».

La LGZD, quant à elle, ne mentionne l'usage de droits de superficie qu'à l'art. 4B LGZD, qui prévoit un certain pourcentage de logements en droit de superficie pour les parcelles propriété de l'État, d'une commune ou d'une fondation de droit public, dans le futur quartier « Praille-Acacias-Vernets ».

Finalement, sur le plan fédéral, l'OLOG accorde les aides prévues par la loi pour des logements construits sur un droit de superficie à la condition que « la charge supportée ne dépasse pas celle qui serait supportée en cas d'achat du terrain » (*infra* III. C. 1. b.).

b. La nature du contrat de superficie

L'activité étatique est normalement régie par le droit public. Pourtant le droit de superficie est un instrument topique du droit privé. Quand l'État fait usage de contrats de droit privé, il continue toutefois d'agir comme une autorité dans le cadre de l'accomplissement de ses tâches. Mais ce moyen d'action ne devient pas du droit public supplétif pour autant, car tout

l'intérêt de l'autorité est justement de disposer d'un véritable moyen de droit privé¹¹⁹. Il pourrait en aller différemment si le cocontractant était directement associé à l'exécution de la tâche publique de l'État, auquel cas le contrat pourrait relever du droit administratif au regard des critères déterminants pour définir le droit applicable à un contrat¹²⁰. Cette question fera l'objet d'un examen plus détaillé dans cette étude (*infra* III. E. 3.). Pour le moment, nous pouvons admettre que les cocontractants au contrat de superficie (*i. e.* les coopératives d'habitation) ne sont pas directement associés à la tâche publique de construction de logements d'utilité publique incombant à l'État en vertu de l'art. 178 Cst-GE. Ainsi, les contrats de superficie seront conclus conformément aux règles du droit privé¹²¹.

c. La rente de superficie dans les plans financiers

Le requérant d'une d'autorisation de construire en zone de développement doit obligatoirement fournir un plan financier d'exploitation avec sa demande (art. 13 al. 1 let. c RGZD). C'est également le cas de toute personne souhaitant être mise au bénéfice de la LGL (art. 67 let. h RGL). Il s'agit là d'une manière de pouvoir contrôler le prix de revient des opérations en zone de développement ou pour les bâtiments construits au bénéfice de prestations LGL. Ce contrôle comprend les coûts de réalisation de l'immeuble, dont notamment le prix d'acquisition ou la valeur du terrain, pour fixer les rendements autorisés ainsi que les loyers maximaux pouvant être perçus¹²². Il convient dès lors de prendre en compte la valeur du terrain dans ce calcul global. Mais pour les coopératives d'habitation bénéficiaires d'un droit de superficie, la rente superficielle n'est pas un montant fixe capitalisé. Il existe une pratique administrative sur les « Prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement »¹²³ fixant un prix maximal au mètre carré de surface brute de plancher pour l'acquisition de terrains, mais cette pratique est silencieuse sur la question des rentes de superficie. Il existe cependant un lien avec ces prix maximum admis, dès lors que la rente est calculée proportionnellement à la valeur du terrain (*supra* III. B. 2. b.), dont le prix admis au plan financier est plafonné. Toutefois, ces rentes y figurent dans la partie relative aux charges, au même titre que les intérêts hypothécaires, et non dans la partie relative à la valeur du terrain. Pour plus de précisions sur la question de l'évaluation et l'estimation de biens grevés d'un droit de superficie, nous renvoyons le lecteur à l'étude rigoureuse de WÜEST PARTNER AG sur les droits de superficie¹²⁴.

d. Les conditions à l'octroi d'un droit de superficie par la FPLC

Pour que la FPLC, aujourd'hui principal prospecteur foncier de l'État de Genève, octroie un droit de superficie à une coopérative d'habitation, certaines conditions doivent être

¹¹⁹ BELLANGER, Le droit de superficie, p. 102.

¹²⁰ Ibid, p. 104.

¹²¹ Idem.

¹²² À ce sujet, voir le formulaire officiel de plan financier disponible sur le site de l'État de Genève : <https://www.ge.ch/document/plan-financier-officiel-formulaire> (état du lien au 21 décembre 2022).

¹²³ Office cantonal du logement et de la planification foncière, PA/SI/001.06 : <https://www.ge.ch/logements-controles-documentation-professionnels/pratiques-administratives-relatives-aux-logements-controles> (état du lien au 21 décembre 2022).

¹²⁴ WÜEST PARTNER AG, pp. 26 ss.

remplies par cette dernière : elle doit poursuivre des activités sans but lucratif, réserver la location de ses appartements à ses coopérateurs, procéder au rachat obligatoire à leur valeur nominale des parts sociales de ses membres lorsqu'ils quittent leur appartement, attribuer la location de ses 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, et faire partie du « Groupement des coopératives d'habitation genevoises » (GCHG) ou être agréées par le Conseil d'État¹²⁵. Il faut toutefois relever que les communes, l'État et même la Confédération disposent de la possibilité d'octroyer des droits de superficie aux coopératives d'habitation. En effet, les principaux superficiants du territoire genevois sont le canton (38%), la Confédération (25%), les villes de Genève (9%) et de Meyrin (9%), la FPLC n'étant superficiante que de 9% des logements en coopératives réalisés sur des droits de superficie¹²⁶. Toutefois, les conditions auxquelles ces différents acteurs octroient des droits de superficie ne font pas l'objet de dispositions spécifiques à l'instar de la FPLC.

e. L'intérêt du droit de superficie

Le droit de superficie est un outil incontournable de la politique genevoise du logement. Il permet à l'État de garder la maîtrise de son sol en restant son propriétaire juridique et en percevant une rente sur celui-ci. De plus, cet outil lui permet d'atteindre ses objectifs en lien avec sa politique du logement, sans pour autant mobiliser d'autres ressources que celles nécessaires à l'acquisition du terrain, dès lors que le financement des constructions incombe au superficiaire. Pour les coopératives d'habitation, l'intérêt principal du droit de superficie est de permettre la réalisation d'immeubles sans avoir à supporter la charge initiale de l'acquisition du terrain.

C. Les mesures d'encouragement au logement en coopérative d'habitation

1. Au niveau fédéral

a. Le système de la LOG

Sur le plan fédéral, l'art. 108 al. 1 Cst. dispose que « la Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique ». En dehors des possibilités de financement des parts sociales par le biais du versement anticipé des prestations de prévoyance professionnelle (*supra* II. B. 3. a.), les mesures fédérales d'encouragement trouvent principalement leur consécration dans la loi fédérale sur le logement (LOG)¹²⁷, et dans son ordonnance y relative (OLOG)¹²⁸. À noter que le système de la LOG prévoit uniquement une aide à la pierre, les aides à la personne étant servies par les cantons¹²⁹. Ce système consacre des aides directes aux propriétaires de logements locatifs et aux titulaires d'un droit de

¹²⁵ Art. 13B LGL ; art. 8 al. 2 Statuts de la FPLC.

¹²⁶ Le parc immobilier de l'habitat coopératif à Genève, une dynamique retrouvée qui va se poursuivre : https://fplc.ch/users_uploads/editor/source/220412_FPLC.pdf (état du lien au 21 décembre 2022).

¹²⁷ Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) du 21 mars 2003, RS 842.

¹²⁸ Ordonnance encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (OLOG) du 26 novembre 2003, RS 842.1.

¹²⁹ DEFAGO-GAUDIN, p. 171.

superficie sur des logements locatifs, ces aides prenant la forme de prêts sans intérêt ou à taux préférentiel ainsi que des cautionnements (art. 11 LOG ; *infra b.*). Ce système prévoit également des aides directes pour des logements en propriété, il s'agit de prêts sans intérêt ou à taux préférentiel et d'arrière-cautionnements (art. 23 LOG ; *infra b.*). Enfin, le système prévoit des aides indirectes par le biais d'organisations faîtières qui soutiennent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (*infra c.*).

b. Les aides directes aux propriétaires ou superficiaires

La section 2 de la LOG (art. 10 à 21 LOG) concerne les aides aux propriétaires et superficiaires de logements locatifs. Sa section 3 (art. 22 à 32 LOG) concerne les logements en propriété. Par soucis de simplicité, nous regrouperons ces deux sections relatives aux aides directes dans ce même sous-chapitre. Les aides indirectes feront l'objet du prochain point (*infra c.*). Les possibilités de prêts sans intérêt ou à taux préférentiel accordés directement aux bénéficiaires visés (art. 12 et 24 LOG) ont été suspendues par le programme d'allégement budgétaire de 2003, et ne sont toujours pas applicables¹³⁰. Ainsi, il ne subsiste, à l'heure actuelle, que la possibilité d'obtenir des cautionnements de prêts hypothécaires pour les logements à loyer modéré (art. 18 LOG), et des arrière-cautionnements pour les logements en propriété (art. 26 LOG).

Pour les cautionnements de prêts hypothécaires (art. 18 LOG), l'aide fédérale est accordée pour 25 ans au maximum (art. 19 al. 1 LOG). Pendant la durée de l'aide fédérale, les logements faisant l'objet de cette aide ne peuvent être affectés qu'à un usage d'habitation (art. 20 al. 1 LOG). Les cautionnements peuvent couvrir jusqu'à 90% du prix de revient des logements (art. 22 al. 1 OLOG). Ils ne seront accordés que pour des immeubles d'habitation comptant au moins trois logements (art. 5 OLOG), et à la condition que le propriétaire ou le superficiaire finance au moins 10% du coût de revient par des fonds propres (art. 7 al. 1 OLOG). Les immeubles au bénéfice d'une aide fédérale verront alors leurs loyers maximums contrôlés par l'Office fédéral du logement (art. 10 OLOG).

En ce qui concerne les arrière-cautionnements (art. 26 LOG), l'office peut les octroyer pour garantir des cautionnements accordés par des établissements de cautionnement hypothécaire si ces cautionnements servent à garantir le financement de logements en propriété à prix modéré (art. 26 al. 1 LOG). Pendant la durée de l'aide fédérale, les logements en propriété faisant l'objet de cette aide ne peuvent être affectés qu'à un usage d'habitation (art. 31 al. 1 LOG). Cette aide fédérale est accordée pour 25 ans au maximum (art. 30 al. 1 LOG). Les conditions à l'octroi d'un arrière-cautionnement pour des logements en propriété sont plus nombreuses que pour les cautionnements de prêts hypothécaires. On trouvera notamment ces conditions aux art. 27 al. 1, art. 28 LOG, art. 27, 28 et 29 OLOG.

Finalement, l'art. 4 OLOG dispose que « lorsqu'il y a un droit de superficie, l'aide fédérale n'est accordée que si, à long terme, la charge supportée ne dépasse pas celle qui serait

¹³⁰ Loi fédérale sur le programme d'allégement budgétaire de 2003, RO 2004 1633, FF 2003 5287 ; Aide-mémoire LOG, p. 1.

supportée en cas d'achat du terrain ». D'après WÜEST PARTNER AG, « cette exigence est généralement remplie pour une constellation du droit de superficie typique »¹³¹. Nous renvoyons le lecteur à cette étude pour plus de détails sur cette question.

c. Les aides indirectes par les organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique

i. Les organisations faîtières et leurs institutions

Les aides fédérales indirectes aux organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique (art. 33 ss LOG) sont les plus importantes pour les coopératives d'habitation, dès lors que cette section de la LOG est dévolue aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les aides fédérales indirectes peuvent prendre les formes suivantes (art. 34 LOG) : des cautionnements garantissant les emprunts par obligations des centrales d'émission d'utilité publique (let. a), des arrière-cautionnements garantissant les hypothèques de rang postérieur (let. b), des prêts sans intérêt ou à taux préférentiels (let. c) et des participations au capital (let. d). Ces aides fédérales sont généralement accordées en lien avec certaines institutions spécifiques, que nous proposons d'examiner brièvement ci-dessous.

À l'heure actuelle, il existe deux organisations faîtières qui regroupent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique désireux de bénéficier des aides fédérales en vertu de la LOG : l'ARMOUP (Coopératives d'Habitation Suisse – Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique) et WOHNEN SCHWEIZ (Association des Coopératives de Construction)¹³². Sont considérés maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) les coopératives, les fondations, les sociétés et les promoteurs qui, dans leurs statuts, se donnent pour objectif la fourniture de logements bon marché, prévoient le versement de dividendes conformément à la loi fédérale sur les droits de timbre et excluent le versement de tantièmes, acceptent la charte des MOUP¹³³, respectent les exigences minimales en matière de gestion, et prévoient qu'en cas de dissolution, l'éventuel solde restant sera consacré à l'objectif initial (art. 37 OLOG)¹³⁴. Les deux organisations faîtières, en plus de leurs activités propres, fournissent les prestations prévues dans le cadre d'institutions communes sur la base de mandats de la Confédération, comme le conseil ou la formation continue de leurs membres, et surtout la gestion d'un fonds de roulement (*infra* ii.)¹³⁵. La Confédération peut participer au capital des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique (art. 34 let. c LOG ; art. 38 LOG), pour autant que cette participation ne dépasse pas 50% du capital (art. 44 OLOG). Cela permet notamment à

¹³¹ WÜEST PARTNER AG, p. 30 ss.

¹³² Site internet de la Confédération : <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnungspolitik/gemeinnuetziger-wohnungsbau/dachorganisationen.html> (état du lien au 21 décembre 2022).

¹³³ Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse (site internet de l'ARMOUP) : https://www.armoup.ch/information/association_romande_des_maitres_douvrage_dutilite_publique/organisation/charte_des_ma_tres_d_ouvrage_d_utilite_publique (état du lien au 21 décembre 2022).

¹³⁴ LOG – Aide-mémoire (OFL) : https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/fr/dokumente/05_Wohnraumfoerderung/51_WFG/informationsblatt/wfg_-_merkblatt_2.pdf.download.pdf/LOG-Aide-memoire-2.pdf (état du lien au 21 décembre 2022).

¹³⁵ Idem.

l'OFL d'être représenté dans les commissions des organisations faîtières statuant sur les demandes relatives au fonds de roulement¹³⁶.

Pour les cautionnements garantissant les emprunts par obligations des centrales d'émission d'utilité publique (art. 34 let. a LOG ; art. 35 LOG), l'institution mise en place est la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Le principe est que la Confédération cautionne les emprunts émis par la CCL, qui accorde à ses membres des prêts avantageux pour une longue période dans le but de financer la construction de logements à prix modérés¹³⁷.

Une autre institution liée aux organisations faîtières est la Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH). Celle-ci cautionne des crédits hypothécaires accordés aux MOUP par les établissements bancaires, ce qui leur permet d'obtenir des conditions de prêt plus avantageuses. Le risque lié à ces cautionnements est partagé avec la Confédération par le biais d'arrière-cautionnements qui prennent la forme d'un cautionnement solidaire (art. 34 let. b LOG ; art. 42 OLOG). À noter que le cautionnement d'une acquisition de terrain est exclu¹³⁸.

Finalement, la Fondation Solinvest, créée et gérée par l'ARMOUP, a pour but de promouvoir l'acquisition et la construction de logements par les MOUP. Elle peut prendre des participations chez des MOUP par le biais de fonds propres, souscrire à des parts sociales ou au capital-actions, aux fins d'avancer le montant des fonds propres jusqu'à l'entrée en possession de l'immeuble¹³⁹. Une grande partie des ressources de la fondation provient du Fonds de Solidarité, un fonds alimenté par des contributions bénévoles de l'ARMOUP et de ses membres, mais également de dons, rendements d'intérêts et produits financiers¹⁴⁰.

ii. Le fonds de roulement

Les prêts sans intérêt ou à taux préférentiel (art. 34 let. c LOG), accordés de manière indirecte par le biais des organisations faîtières, n'ont pas été suspendus par le programme d'allégement budgétaire de 2003¹⁴¹, contrairement aux prêts directs (*supra* III. C. 1. b.). Ces prêts proviennent du fonds de roulement (art. 34 let. c LOG ; art. 43 al. 2 OLOG). Ce fonds, alimenté par la Confédération, met à disposition des organisations faîtières des moyens financiers gérés à titre fiduciaire, prenant la forme de prêts sans intérêt ou à taux préférentiels (art. 43 al. 1 OLOG). Ces moyens financiers doivent servir à accorder aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des prêts au titre d'aides au financement restant liées à l'objet ou au titre d'aides au financement pour l'acquisition de terrains en vue de la construction de logements à loyer ou à prix modérés (art. 43 al. 2 OLOG). Ces fonds sont ainsi dévolus à assurer le financement résiduel ou un financement transitoire en vue de l'acquisition de terrains à bâtir,

¹³⁶ Aide-mémoire LOG, p. 2.

¹³⁷ Ibid, p. 6.

¹³⁸ Ibid, p. 4.

¹³⁹ COOPÉRATIVES D'HABITATION SUISSE, p. 3.

¹⁴⁰ Idem.

¹⁴¹ Loi fédérale sur le programme d'allégement budgétaire de 2003, RO 2004 1633, FF 2003 5287.

de la construction, de la rénovation ou de l'acquisition de logements à prix avantageux¹⁴². Pour plus de détails sur les conditions générales et particulières aux prêts, les montants maximums, les taux d'intérêt et autres modalités du fonctionnement du fonds de roulement, nous renvoyons le lecteur à l'Aide-mémoire LOG de l'Office fédéral du logement¹⁴³.

2. Au niveau cantonal

a. *Les instruments de politique foncière de l'État et des communes*

i. Acquisition de terrain ou droit de superficie

Dans un territoire exigu et déjà fortement urbanisé comme celui du canton de Genève, l'accès au foncier est un enjeu majeur pour les coopératives d'habitation souhaitant réaliser un projet de construction. En termes financiers, l'acquisition d'un terrain peut également représenter un écueil au développement de nouvelles coopératives d'habitation. C'est la raison pour laquelle il existe une multitude de dispositions de droit public genevois permettant aux collectivités de mettre à disposition des terrains en droit de superficie aux coopératives d'habitation. Ces dispositions ont déjà été évoquées dans le chapitre relatif au droit de superficie de cette étude (*supra* III. B. 3. a). Nous pouvons nous contenter ici de rappeler les différentes manières facilitées d'obtenir un terrain pour les coopératives d'habitation.

Il est tout d'abord possible, pour les coopératives d'habitation, d'acquérir directement un terrain en vue d'un projet de construction, l'aide fédérale par le Fonds de roulement permettant d'obtenir des prêts en vue de d'une telle acquisition (*supra* III. C. 1. c. ii.). Ensuite, toute collectivité (Confédération, canton ou communes) peut octroyer des droits de superficie sur les terrains dont elles sont propriétaires. Cet octroi prend la forme d'une obligation légale lorsque le terrain a été acquis en vertu du droit de préemption légal ou d'expropriation (art. 9 al. 1 LGL). Finalement, rappelons le rôle très important de la FPLC, qui peut non seulement vendre des terrains aux coopératives d'habitation (art. 10 al. 2 let. c LGL), mais surtout les remettre en droit de superficie à ces dernières (art. 10 al. 2 let. d et 13A al. 1 LGL).

ii. Le droit de préemption légal

Selon la définition du droit privé (art. 216c al. 1 CO), le droit de préemption donne un droit d'acquisition conditionnel à une personne (le préempteur) en cas de vente à un tiers, par le promettant, d'un immeuble sur lequel porte le droit de préemption¹⁴⁴. Le droit de préemption est dit « légal » lorsque sa constitution ne relève pas d'un contrat mais de la loi¹⁴⁵. La législation genevoise consacre à l'art. 3 al. 1 LGL un droit de préemption légal en faveur de l'État et des communes intéressées pour les biens-fonds faisant l'objet d'une modification des limites de zones et les bienfonds sis en zone de développement, et pouvant être affectés à la construction de logements. Ce droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements au sens de la LGL (art. 3 al. 1 *in fine* LGL).

¹⁴² LOG – Aide-mémoire, p. 1.

¹⁴³ Ibid, p. 2 ss.

¹⁴⁴ TANQUEREL, p. 149.

¹⁴⁵ Ibid, p. 150.

Lorsqu'un propriétaire aliène son bien en zone de développement, il doit alors communiquer une copie de l'acte de vente au Conseil d'État et à la commune (art. 4 al. 1 LGL). Le préempteur, soit l'État ou les communes, dispose alors, dans un délai de 60 jours, de trois possibilités : a) renoncer à l'exercice du droit de préemption, b) acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui, c) notifier son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui (art. 5 al. 1 LGL). Dans cette troisième hypothèse, si l'aliénateur refuse l'offre du préempteur, ce dernier dispose alors de la possibilité de recourir à la procédure d'expropriation (art. 5 al. 1 let. d et art. 6 LGL).

Le droit de préemption légal est un outil très favorable aux coopératives d'habitation, dès lors que l'État, ou la commune, est tenu de concéder en droit de superficie aux fins de construction de logements d'utilité publique les terrains acquis en vertu du droit de préemption légal ou du droit d'expropriation, notamment aux coopératives d'habitation (art. 9 al. 1 LGL). Il faut relever que la fréquence d'utilisation du droit de préemption légal de la LGL devrait augmenter si l'initiative cantonale IN 180 « Pour + de logements en coopérative » venait à être concrétisée. En effet, le socle de 10% de l'ensemble du parc de logements détenu par des coopératives d'habitation devrait être atteint par une utilisation accrue des outils d'acquisition de terrains et de bien-fonds immobiliers, soit principalement le droit de préemption et le droit d'expropriation (art. 3 à 8 LGL)¹⁴⁶.

iii. Le droit d'expropriation

Un droit d'expropriation est consacré à l'art. 7 LGL, en faveur de l'État et des communes intéressées, aux fins de construction d'ensembles de logements d'utilité publique. L'expropriation est un outil engendrant une restriction grave au droit de propriété (art. 26 Cst.). À cet égard, nous nous référerons à la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx)¹⁴⁷. Nous proposons de ne pas nous attarder sur cette question qui fait l'objet d'une législation complète et d'une jurisprudence abondante. Il faut toutefois relever à nouveau l'exigence de l'art. 9 al. 1 LGL, soit l'obligation de concéder en droit de superficie, notamment à des coopératives d'habitation, les terrains acquis en vertu du droit d'expropriation.

iv. Les ressources nécessaires à l'acquisition de terrains par l'État

Il est également important de noter que l'État doit disposer de ressources importantes pour faire usage des droits de préemption et d'expropriation en vue de l'acquisition de terrains aux fins de construction de logements d'utilité publique. Un fonds a été institué à cet effet par les art. 4 LUP et 2A LGL. Les ressources financières de ce fonds sont affectées à concurrence de 70% au moins à l'acquisition de terrains constructibles et la réalisation de logements d'utilité publique neufs (art. 4 al. 6 LUP ; art. 2A al. 6 LGL). Les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'État et financés par le fonds LUP peuvent être cédés ou accordés sous la

¹⁴⁶ Initiative populaire cantonale IN 180 « Pour + de logements en coopérative », FAO de la République et Canton de Genève du 11 mars 2021, p. 1.

¹⁴⁷ Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx) du 10 juin 1933 (RS/GE L 7 05).

forme d'un droit de superficie à des coopératives d'habitation (art. 2 al. 6 LUP), pour autant que celles-ci s'engagent contractuellement, pour 50 ans au moins, à ce que ces logements restent d'utilité publique au sens de la LUP (art. 1 al. 3 LUP). Ce fonds profite indirectement aux coopératives d'habitation, dès lors que la FPLC a été bénéficiaire de 19,6% des dépenses nettes du fonds en 2021¹⁴⁸. Ce fonds est alimenté de CHF 35'000'000.- par année, jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20% du parc locatif du canton (art. 4 al. 3 LUP ; art. 2A al. 3 LGL). En juillet 2022, le parc LUP représentait 11,53% du parc locatif du canton¹⁴⁹. Les coopératives d'habitation ont réalisé 13% des LUP construits en 2020¹⁵⁰.

b. Les aides financières

i. Les conditions générales

Les mesures d'aide au financement pour les coopératives d'habitation sont, pour la plupart, corrélées à la construction de logements d'utilité publique, dès lors que celles-ci trouvent leur ancrage dans la LGL. Pour bénéficier de ces aides, les immeubles projetés ou construits doivent répondre à certaines conditions de la loi, dont notamment celle de comprendre essentiellement des logements dont les loyers sont compatibles avec la destination de logements d'utilité publique dans chacune des catégories visées par la loi (art. 25 let. a LGL). Ces différentes catégories sont celles des logements subventionnés de la LGL, soit les logements de type HBM, HLM et HM (art. 16 al. 1 LGL)¹⁵¹, comportant un équipement confortable et répondant par leur conception et leurs caractéristiques aux besoins de la population (art. 25 let. b LGL). À noter que ces aides peuvent être octroyées partiellement ou totalement, ainsi que séparément ou cumulativement (art. 15 al. 1 *in fine* LGL). Ces aides sont destinées « en priorité à des logements d'utilité publique construits par des collectivités, des corporations de droit public, des coopératives d'habitation et des organismes à but non lucratif » (art. 15 al. 3 LGL). Ainsi, les aides financières consacrées par la LGL s'appliquent à quiconque souhaiterait réaliser des logements d'utilité publique au sens de cette loi¹⁵², mais les coopératives d'habitation font partie des destinataires prioritaires. Ce statut prioritaire est consacré par des aides plus larges aux coopératives et autres organismes sans but lucratif, par exemple dans la proportion du cautionnement de l'État sur des prêts hypothécaires (art. 17 al. 3 let. a et c LGL ; *infra* ii.).

ii. L'aide au financement

L'aide au financement se concrétise dans la LGL par deux outils, celui du cautionnement (art. 17 ss LGL) et des prêts hypothécaires (art. 21 ss LGL). Pour le premier, le Conseil d'État peut 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

¹⁴⁸ Communiqué de presse du 12 juillet 2022 (DT – OCLPF).

¹⁴⁹ *Idem*.

¹⁵⁰ Rapport d'activité LUP 2020, p. 17.

¹⁵¹ L'acronyme HBM signifie « habitation bon marché », celui de HLM signifie « habitation à loyers modérés » et celui de HM signifie « habitation mixte ».

¹⁵² Par « logement d'utilité publique », il faut comprendre les logements d'utilité publique régis par la LGL, et non les logements d'utilité publique tels que définis par la LUP (MÜLLER, p. 97).

(art. 17 al. 1 LGL). Ce cautionnement est possible pour les logements des catégories 1, 2 et 4 de la loi, soit celles de l'art. 16 LGL déjà évoqué, ainsi que pour les logements détenus par des coopératives d'habitation remplissant les conditions de l'article 13B et dont les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des titulaires d'appartements et dont les fonds propres n'ont pas un rendement supérieur à 5%, après amortissement (art. 17 al. 1 let. a et b LGL). À noter que l'art. 17 al. 1 let. b LGL accorde des cautionnements aux coopératives alors même que les logements projetés ne seraient pas des logements subventionnés des catégories prévues à l'art. 16 LGL¹⁵³.

Il faut relever que ces prêts garantis par l'État ne peuvent, ajoutés à ceux qui les priment, excéder au total 80% de la valeur de l'immeuble (art. 17 al. 2 LGL). Mais cette proportion peut atteindre 95% de la valeur de l'immeuble lorsqu'il s'agit de logements subventionnés, au sens de l'art. 16 LGL, détenus par une coopérative d'habitation dont les membres représentent au moins deux tiers de l'ensemble des titulaires d'appartements et dont les fonds propres n'ont pas un rendement supérieur à 5%, après amortissement (art. 17 al. 3 let. a LGL). Cette proportion ne peut atteindre « que » 90% quand il s'agit de logements à loyers libres détenus par des coopératives répondant aux mêmes critères (art. 17 al. 3 let. c LGL). En synthèse, ce cautionnement permet aux coopératives d'habitation d'obtenir des prêts hypothécaires pouvant couvrir jusqu'à 95% de la valeur de l'immeuble, respectivement 90% si les logements sont à loyers libres. C'est notamment ce mécanisme qui permet aux coopératives de se financer avec si peu de fonds propres, dès lors que ceux-ci ne représentent plus que 5%, respectivement 10%, de la valeur de l'immeuble au lieu des 20% habituellement exigés par les établissements bancaires. Il faut relever que ces cautionnements peuvent porter sur les crédits de construction, à des conditions similaires (art. 19 LGL).

Le deuxième outil d'aide au financement consiste en des prêts hypothécaires accordés par l'État en 2^{ème} ou 3^{ème} rang, avec ou sans intérêt, pour des immeubles des catégories LGL, après une analyse du risque et du refus des organismes prêteurs (art. 21 al. 1 LGL). Cette possibilité est accordée aux coopératives d'habitation dont les membres représentent au moins deux tiers 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 (art. 21 al. 1 let. c LGL). L'art. 21 al. 2 LGL dispose que « ces prêts ne peuvent dépasser 15% ni, ajoutés aux prêts hypothécaires de rang préférable, excéder au total 95% de la valeur de gage de l'immeuble, à dire d'expert. Ils doivent être remboursés à partir de la 10^{ème} année d'exploitation de l'immeuble, en 15 ans au maximum ». Ces prêts par l'État visent ainsi la situation où les établissements bancaires refusent d'octroyer un prêt hypothécaire de deuxième ou troisième rang allant au-delà des 80% de la valeur de l'immeuble, l'objectif étant toujours de permettre aux coopératives d'habitation de se financer avec peu de fonds propres. À noter que cette possibilité n'existe que pour les logements des catégories de l'art. 16 LGL, à l'exclusion des logements à loyers libres.

¹⁵³ Projet de loi modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) déposé le 9 septembre 2013 (PL 11245), p. 3.

iii. L'aide à l'exploitation

L'aide à l'exploitation est concrétisée par des subventions et un régime fiscal privilégié (que nous aborderons au point suivant, *infra* III. C. 3.). Les subventions consistent en des annuités dégressives, dépendantes des catégories de logement auxquelles elles s'appliquent (art. 23 al. 1 LGL). Nous n'étudierons pas plus en détail le régime de subventionnement consacré par la LGL, dès lors qu'il s'applique à tout détenteur de logements subventionnés selon la même loi, et ne s'adressent pas uniquement aux coopératives d'habitation.

iv. Les prêts à terme consentis aux coopératives d'habitation et aux coopérateurs

Nous avons précédemment constaté que, pour les coopératives d'habitation, la loi donnait la possibilité à l'État de cautionner des emprunts hypothécaires permettant un financement par des fonds de tiers allant jusqu'à 95% de la valeur de l'immeuble (*supra* ii.). Il reste donc généralement une part résiduelle, les fonds propres, à fournir par la société. Pour couvrir cette dépense, la LGL prévoit l'octroi de prêts avec intérêt aux coopératives d'habitation remplissant les conditions de l'article 13B, ces prêts étant garantis par le nantissement des parts sociales de la société (art. 39D al. 1 LGL). Ces prêts ne peuvent être octroyés que dans le cadre d'un projet de construction de logements (art. 39D al. 1 *in fine* LGL). Ils permettent ainsi aux coopératives de disposer de liquidités à l'ouverture du chantier, souvent utiles à la réalisation d'études avant obtention du crédit de construction¹⁵⁴. Un 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, et doit être remboursé dans les six mois après la prise de possession des logements par leurs locataires (art. 39D al. 3 LGL).

Du point de vue des coopérateurs, si l'acquisition des parts sociales constitue pour un candidat locataire d'une coopérative d'habitation une charge trop lourde eu égard à son revenu et à sa fortune, l'État peut accorder un prêt, avec intérêt, garanti par le nantissement des parts sociales (art. 39E al. 1 LGL). Ce prêt doit être remboursé dans les 5 ans au plus tard, par mensualités fixes, le taux de référence étant le taux moyen des emprunts de l'État (art. 39E al. 2 LGL). Pour admettre que l'acquisition des parts sociales représente une charge manifestement trop lourde pour les coopérateurs, on se référera aux dispositions sur le taux d'effort (art. 34D RGL) et la limite de fortune (art. 34E RGL) du règlement d'application de la loi.

3. Les mesures fiscales

a. *Au niveau fédéral*

À l'échelon fédéral, les sociétés coopératives s'acquittent de l'impôt sur le bénéfice¹⁵⁵. Cet impôt est le même que celui des sociétés de capitaux, soit de 8.5% du bénéfice net (art. 68 LIFD). Une question importante pour notre étude est celle de savoir si les coopératives

¹⁵⁴ Préconsultation du PL 8427 lors de la séance du Grand Conseil le vendredi 6 avril 2001 à 17h ; URBAMONDE, p. 6.

¹⁵⁵ EMMENEGGER, p. 36.

d'habitation bénéficient d'exonération(s) en raison d'un éventuel but d'utilité publique. La loi exonère d'impôts les personnes morales qui poursuivent des buts de service public ou d'utilité publique, sur le bénéfice exclusivement et irrévocablement affecté à ses buts, les buts économiques ne pouvant, en principe, être considérés comme d'intérêt public (art. 56 let. g LIFD). Cette disposition peut être décortiquée en cinq conditions : une personne morale sans but lucratif (1), l'irrévocabilité de l'affectation des fonds (2), une activité effective conformément à ses statuts (3), l'exercice d'une activité d'intérêt général en faveur d'un cercle ouvert de bénéficiaires (4), le désintéressement (5)¹⁵⁶.

La première condition est remplie, dès lors que les coopératives d'habitation ne poursuivent pas de but lucratif (*supra* II. B. 2.). La deuxième condition concernant l'irrévocabilité de l'affectation des fonds dépend des statuts de chaque coopérative pour être respectée. On constatera que c'est le cas des coopératives d'habitation prises pour exemple dans cette étude¹⁵⁷. La troisième condition, soit celle de la conformité de l'activité effective aux statuts, n'appelle pas de développement particulier et dépend à nouveau de chaque cas d'espèce. La quatrième condition exige que l'activité soit destinée à un cercle ouvert de bénéficiaires. Quand bien même le droit de la société coopérative consacre de manière impérative le principe de porte ouverte (art. 839 al. 1 CO ; *supra* II. A. 4.), nous avons évoqué la possibilité de restreindre l'accès au sociétariat pour autant que celui-ci n'était « pas rendu onéreux à l'excès ». Cette condition pourrait se relever problématique pour les coopératives d'habitation qui restreignent l'accès aux nouveaux membres selon des critères incompatibles avec la notion de « cercle ouvert de bénéficiaires ». Nous proposons toutefois de laisser cette question ouverte, dès lors que la condition suivante fait de toute façon défaut. En effet, la condition la plus problématique est celle du désintéressement : l'administration fiscale fédérale considère qu'il n'y a pas de désintéressement lorsqu'un but d'assistance mutuelle est poursuivi¹⁵⁸. Toutefois, cette activité d'assistance mutuelle n'empêche pas l'exonération pour autant qu'elle reste subsidiaire par rapport au but d'utilité publique¹⁵⁹. En l'espèce, au vu des statuts des coopératives d'habitation examinés dans la partie relative au droit privé de cet écrit, il appert que les clauses statutaires de portée idéale ou d'utilité publique cèdent clairement le pas à l'activité d'assistance mutuelle consistant en la mise à disposition de logements aux coopérateurs. Pour cette raison, les coopératives d'habitation ne peuvent pas bénéficier d'exonération fiscale à l'échelon fédéral. Il n'existe pas, à notre connaissance, de décision d'un tribunal traitant spécifiquement de cette question-là.

b. Au niveau cantonal

¹⁵⁶ LIDEIKYTE HUBER, p. 215.

¹⁵⁷ Art. 36 Statuts de la coopérative CODHA ; Art. 40 al. 4 Statuts de la coopérative Équilibre ; Art. 33 ch. 1 Statuts de la coopérative Latitude.

¹⁵⁸ Circulaire n° 12 du 8 juillet 1994 de l'Administration fédérale des contributions, ch. II. 3. b.

¹⁵⁹ *Idem*.

En ce qui concerne l'impôt sur le bénéfice des personnes morales, le régime est identique à celui du droit fédéral (art. 23 al. 1 let. f LHID¹⁶⁰ ; art. 9 al. 1 let. f LIPM¹⁶¹). Ainsi, les coopératives d'habitation ne bénéficient pas d'un régime fiscal privilégié en vertu de ces lois. Il existe pourtant certaines mesures fiscales cantonales favorables aux coopératives d'habitation. À Genève, un impôt immobilier complémentaire est perçu sur chaque immeuble situé dans le canton (art. 76 LCP¹⁶²). Cependant, et ce depuis 2010, les sociétés coopératives d'habitation dont les statuts prévoient qu'aucune répartition de bénéfices ne peut être faite en faveur de leurs membres sont exonérées de cet impôt (art. 78 LCP). La loi consacre également une exonération de l'impôt immobilier complémentaire pour les catégories de logements construits au bénéfice de la LGL (art. 24 LGL).

Finalement, en sus de l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire, les propriétaires d'immeubles construits au bénéfice de la LGL profitent d'une réduction des taux d'imposition concernant les éléments de taxation relatifs à ces immeubles (art. 24A LGL). Cette réduction du taux d'imposition dépend du montant de fonds propres ayant servi à financer l'opération. Ainsi, la loi permet une réduction allant jusqu'à 90% du taux d'imposition pour les opérations financées par des fonds propres ne dépassant pas 25% du prix de revient des immeubles (art. 24A al. 1 let. a LGL). À noter que le régime ordinaire de réduction du taux d'imposition prévoit que le pourcentage accordé initialement est fixe pendant les 10 premières années, pour être réduit de moitié pendant les 10 années suivantes avant de disparaître totalement (art. 24A al. 2 LGL). Toutefois, un régime spécial s'applique aux coopératives d'habitation ayant financé la construction d'immeubles soumis à la LGL avec 5% ou moins de fonds propres, et répondant aux conditions de l'art. 17 al. 3 let. c LGL : dans un tel cas, la réduction du taux d'imposition fixée initialement ne décroît pas et reste la même durant ces 20 années (art. 24A al. 2 LGL).

D. La coopérative d'habitation et l'aménagement du territoire

1. Le régime de la zone de développement du droit genevois

a. En général

Le droit de la construction et de l'aménagement du territoire à Genève est sans conteste un des plus complexes de Suisse. Cette complexité provient notamment de l'institution particulière de la zone de développement. Celle-ci a pour objectif de favoriser la construction de logements bon marché en assurant une densification harmonieuse et raisonnable de certains secteurs du canton¹⁶³. À cet effet, la LGZD instaure dans ces secteurs un contrôle par l'État des prix des terrains, des coûts de construction des immeubles, le prix de vente éventuel ou les plafonds de loyers des futurs logements, et surtout le type de logements à y construire¹⁶⁴. À cet

¹⁶⁰ Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID) du 14 décembre 1990 (RS 642.14).

¹⁶¹ Loi sur l'imposition des personnes morales (LIPM) du 23 septembre 1994 (RS/GE D 3 15).

¹⁶² Loi générale sur les contributions publiques (LCP) du 9 novembre 1887 (RS/GE D 3 05).

¹⁶³ BELLANGER, Déclassement et autres mesures, p. 93.

¹⁶⁴ Idem ; c'est l'occasion de rappeler ici le très important art. 4A LGZD, déjà évoqué lors de la présentation de la Propriété Sans But Lucratif (*supra* II. B. 8. b.), instituant une proportion contraignante de logements d'utilité

égard, la zone de développement est non seulement un instrument d'aménagement du territoire, mais également un outil de la politique genevoise du logement. La zone de développement a une importance considérable, dès lors qu'en période de pénurie de logements, soit lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 2%¹⁶⁵, le Conseil d'État ne peut proposer que des modifications de limites de zones soumises à la loi générale sur les zones de développement, à l'exception des périmètres qui ne sont pas destinés au logement (art. 12A LaLAT). En d'autres termes, tout déclassement permettant la construction de logements doit être soumis à la zone de développement.

b. Le plan localisé de quartier (PLQ)

Le plan localisé de quartier (PLQ) est un plan d'affectation spécial (art. 13 al. 1 let. a LaLAT) mobilisé par deux législations cantonales, la LExt¹⁶⁶ et la LGZD. Nous proposons de n'étudier ici que les PLQ au sens de cette deuxième loi. Le PLQ a force obligatoire pour les particuliers, comme tout plan d'affectation (art. 21 al. 1 LAT). Il doit ainsi préalablement être mis à l'enquête publique (art. 6 al. 1 LGZD ; art. 33 al. 1 LAT) et peut faire l'objet de recours après opposition (art. 6 al. 9 et 12 LGZD et art. 35 al. 4 LaLAT ; art. 33 al. 2 LAT). Les PLQ prévoient notamment l'aire d'implantation des bâtiments, les espaces libres, les équipements publics, la végétation, le nombre de places de parcage, un concept énergétique territorial et un tableau des droits à bâtir (art. 3 al. 1 LGZD). Ce contenu n'est donc, a priori, pas exhaustif (« notamment »)¹⁶⁷.

À noter que le régime de la zone de développement ne s'applique pas automatiquement, mais seulement lorsqu'un PLQ a été approuvé par le Conseil d'État dans le périmètre en question¹⁶⁸. Il est ainsi un instrument incontournable de l'aménagement du territoire dans le canton de Genève, dès lors qu'il règle de manière contraignante un certain nombre d'éléments en amont de la délivrance d'autorisations de construire. Une fois le PLQ entré en force, les recours dirigés contre une autorisation de construire définitive ne peuvent alors plus porter sur les objets tels qu'agréés dans le PLQ (art. 146 al. 1 LCI¹⁶⁹). Force est de constater que la qualité de l'aménagement urbain dépend ainsi fortement de cet outil.

2. La participation des coopératives d'habitation à l'élaboration des PLQ

publics, de logements locatifs soumis au contrôle des prix de la zone de développement pendant 10 ans, et de logements en PPE pour tout programme de construction soumis à la zone de développement.

¹⁶⁵ Rappelons que le taux de logements vacants à Genève se situe à 0,38% en 2022, contre une moyenne de 1,31% sur l'ensemble de la Suisse (STAT-TAB – Tableaux interactifs OFS : Taux de logements vacants / Année 2022 / Canton de Genève), [https://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/fr/px-x-0902020300_101/px-x-0902020300_101.px](https://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/fr/px-x-0902020300_101/px-x-0902020300_101/px-x-0902020300_101.px) (état du lien au 21 décembre 2022). Autant dire que l'art. 12A LaLAT trouve une application systématique, le taux de 2% n'ayant pas été atteint depuis au moins quinze ans selon les données de l'Office fédéral de la statistique. Selon les données les plus anciennes, ce taux était de 1,57% en 1997.

¹⁶⁶ Loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (LExt) du 9 mars 1929 (RS/GE L 1 40).

¹⁶⁷ BELLANGER, Enjeux et risques, p. 14.

¹⁶⁸ BELLANGER, Déclassement et autres mesures, p. 93.

¹⁶⁹ Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) du 14 avril 1988 (RS/GE L 5 05).

Les coopératives d'habitation ont démontré qu'elles pouvaient constituer d'excellents partenaires de l'État dans sa politique sociale du logement, mais leur rôle s'arrête souvent à la production de logements à loyers abordables. Pourtant, leur potentiel transcende l'échelle du bâtiment d'habitation et peut s'inscrire dans une perspective plus large, à l'échelle du quartier.

Comme la planification directrice ne lie que les autorités, et n'a pas d'effets obligatoires pour les particuliers, la participation des coopératives d'habitation relative à l'aménagement du territoire ne débute généralement qu'au stade de la phase d'élaboration du PLQ¹⁷⁰. En effet, depuis la modification de l'art. 5A al. 1 LGZD du 23 janvier 2015¹⁷¹, les projets et l'avant-projets de PLQ sont élaborés avec « les particuliers intéressés à développer le périmètre », ce qui ouvre une porte à la participation d'acteurs non-étatiques. Toutefois, force est de constater que la procédure habituelle d'aménagement du territoire, à Genève, est la suivante¹⁷² : elle commence par la planification directrice, se poursuit par un déclassement (soit la modification des limites de zone), une phase d'élaboration du PLQ (art. 5A LGZD), et un appel à candidature pour l'octroi d'un DDP (généralement lorsque l'État ou une commune dispose d'une parcelle dans le périmètre en question). Ainsi, quand bien même la modification de l'art. 5A al. 1 LGZD induit la participation de « particuliers intéressés à développer le périmètre », les coopératives d'habitation ne sont appelées à participer qu'après cette phase d'élaboration du PLQ, dès lors qu'elles dépendent de l'attribution d'un DDP sur le périmètre en question.

Cela est notamment dû au fait que la FPLC, ou d'autres acteurs publics, n'interviennent dans cette procédure qu'après la phase d'élaboration du PLQ pour procéder à des acquisitions foncières¹⁷³. Ainsi, les coopératives d'habitation, sous réserve des cas où elles seraient propriétaires d'un terrain avant cette phase, ne sont appelées à participer qu'une fois le droit de superficie octroyé. Pourtant, elles sont celles qui vont réaliser les bâtiments, cofinancer les aménagements publics et la viabilisation des terrains et vont gérer le lieu de vie durant toute la durée du droit de superficie¹⁷⁴. Ainsi, la coopérative superficière est souvent amenée à financer des aménagements extérieurs et des équipements publics pour lesquels elle n'a jamais été consultée ou eu la possibilité de codévelopper le projet dont elle sera pourtant l'une des principales utilisatrices¹⁷⁵.

Il existe aujourd'hui une réelle volonté politique de faire participer les coopératives en amont, notamment lors de la phase d'élaboration du PLQ¹⁷⁶. Par exemple, une telle participation a été réalisée dans le cadre du PLQ de Presinge n° 30147, où la commune était seule propriétaire des terrains déclassés¹⁷⁷. Cette dernière a lancé un appel à candidature en vue de remettre des périmètres en droit de superficie, et deux coopératives (les coopératives

¹⁷⁰ URBAMONDE, p. 10.

¹⁷¹ Loi modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) du 23 janvier 2015 (L 1 35).

¹⁷² URBAMONDE, p. 10.

¹⁷³ *Idem*.

¹⁷⁴ *Ibid*, p. 11.

¹⁷⁵ *Ibid*, p. 10.

¹⁷⁶ Le « Plan d'action coopératives » précédemment évoqué (*supra* III. E. 3.) est une bonne illustration de cette volonté politique d'inclure les coopératives à des processus participatifs.

¹⁷⁷ Rapport explicatif, adopté par le Conseil d'État le 7 juillet 2021, du Plan localisé de quartier n° 30147 : Presinge, développement du centre villageois, p. 11.

CODHA et Équilibre) ainsi qu'une coopérative locale ont été retenues¹⁷⁸. Cette attribution ayant eu lieu avant la phase d'élaboration du PLQ, une concertation avec les coopératives d'habitation retenues a pu être mise en place. Elles ont ainsi été associées à des ateliers collectifs relatifs à l'élaboration du PLQ, et ont organisé plusieurs séances participatives associant les futurs habitants (coopérateurs) ainsi que les habitants actuels du village¹⁷⁹. À noter qu'une telle participation a notamment été rendue possible par la pleine maîtrise du foncier par la commune, et l'attribution des droits de superficie en amont de la phase d'élaboration du PLQ. Nous sommes d'avis que le droit de préemption légal et le droit d'expropriation dont disposent l'État et les communes en zone de développement ont un rôle important à jouer pour garantir une maîtrise du foncier et permettre une participation plus précoce des coopératives d'habitation aux processus de planification. À cet égard, la pièce manquante à la législation pourrait être la mise en place d'un socle minimal à atteindre de logements en coopérative (à l'image de celui institué par la LUP – art. 1 al. 1 LUP). Il s'agit précisément de la volonté des initiateurs de l'IN 180 « Pour + de logements en coopérative », dont le souhait est d'inciter une utilisation accrue des droits de préemption et d'expropriation de l'État et des communes, aux fins de développer l'habitat coopératif.

Selon l'avis exprimé dans cette étude, le rôle des coopératives dans l'aménagement du territoire est promis à un avenir radieux et pourrait faire l'objet d'une étude à part entière. Il faut relever qu'à ce jour, l'art. 2 al. 2 let. e LGZD dispose que le Conseil d'État peut renoncer à l'établissement d'un PLQ dans le cadre de projets de constructions ou installations conformes au 1^{er} prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé en application de la norme SIA applicable, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département du territoire. Il serait dès lors envisageable d'aller encore plus en amont que la procédure d'élaboration d'un PLQ pour associer les coopératives d'habitation au processus d'aménagement du territoire, par l'affranchissement de l'obligation d'adopter un PLQ pour un projet de construction à grande échelle, en confiant par exemple sa conception à un consortium de coopératives d'habitation après concours. À cet égard, la ville de Zurich a devancé le canton de Genève en élaborant un projet de coopérative d'habitation à l'échelle d'un quartier entier, sans recourir aux contraintes d'un plan de quartier (*infra* 3.).

3. Une coopérative d'habitation à l'échelle du quartier ?

La ville de Zurich a été pionnière en développant le projet-pilote « Mehr als Wohnen »¹⁸⁰, visant un développement du logement coopératif à l'échelle d'un quartier entier. Pour ceci, la ville de Zurich a remis à un consortium de coopératives, avant déclassement et avant plan de quartier, un droit de superficie sur une friche industrielle de 40'000 mètres carrés¹⁸¹. Il est intéressant de noter que le droit de superficie octroyé porte une philosophie très libérale : il n'impose pas de densité, ni de programme architectural et encore moins des gabarits

¹⁷⁸ Rapport explicatif, adopté par le Conseil d'État le 7 juillet 2021, du Plan localisé de quartier n° 30147 : Presinge, développement du centre villageois, p. 11.

¹⁷⁹ Ibid, pp. 67 ss.

¹⁸⁰ Site internet de « Mehr als Wohnen » : <https://www.mehralswohnen.ch/> (état du lien au 21 décembre 2022).

¹⁸¹ URBAMONDE, p. 8.

ou une forme urbaine prédéfinie, mais seulement un nombre minimum de logements à réaliser¹⁸². Le projet repose sur la mise en commun des parts sociales aux fins de constituer une nouvelle coopérative prenant la responsabilité du développement de l'ensemble du quartier, par la voix de ses coopérateurs sollicités au gré d'ateliers participatifs¹⁸³. L'ensemble des équipements est laissé à la charge de la coopérative : crèche, alimentation locale, réseaux, routes, parkings, espaces publics, etc.¹⁸⁴. Il faut relever que ce projet s'appuie sur un certain niveau de confiance entre les différents acteurs publics et privés. Il est également intéressant de relever que ce projet s'est fait en grande autonomie, à l'entière satisfaction des pouvoirs publics et des habitants¹⁸⁵. Comme les coopératives d'habitation semblent pouvoir répondre de manière efficace aux nombreux enjeux auxquels la construction de logements fait face aujourd'hui, il est de notre avis qu'une plus grande souplesse, une meilleure autonomie et une confiance plus large leur soit accordée dans le cadre de l'aménagement du territoire.

E. Les coopératives d'habitation et le respect des droits fondamentaux

1. L'art. 35 al. 2 Cst.

L'art. 35 al. 2 Cst. dispose que « quiconque assume une tâche de l'État est tenu de respecter les droits fondamentaux et de contribuer à leur réalisation »¹⁸⁶. Le premier destinataire des droits fondamentaux est donc l'État. Mais le cercle de ces destinataires directs ne se limite toutefois pas à celui-ci, mais à « quiconque assume une tâche de l'État »¹⁸⁷. Ces tâches sont celles confiées dans l'intérêt public par le constituant ou le législateur à l'État qui les accomplit, directement ou indirectement, par l'intermédiaire ou sous le contrôle de son administration¹⁸⁸. Le critère est ainsi celui de l'accomplissement d'une tâche publique, la forme juridique de l'entité délégataire (fondation de droit public, société de droit privé, etc.) n'étant pas décisive en vue de déterminer le champ d'application de l'art. 35 al. 2 Cst.¹⁸⁹. Une question importante se pose dès lors : lorsque l'État octroie des droits de superficie sur des terrains publics à des coopératives d'habitation afin que celles-ci y réalisent des logements d'utilité publique, se trouve-t-on dans le cadre de l'accomplissement d'une tâche étatique ? En d'autres termes, est-ce que les coopératives d'habitation deviennent délégataires d'une tâche publique, et par conséquent soumises au respect des droits fondamentaux dans l'accomplissement de cette tâche ? Cette question n'a, à notre connaissance, jamais fait l'objet d'une décision d'un tribunal¹⁹⁰.

2. Les conditions et les critères de la délégation d'une tâche publique

¹⁸² URBAMONDE, p. 8.

¹⁸³ Idem.

¹⁸⁴ Idem.

¹⁸⁵ Site internet de « Mehr als Wohnen » : <https://www.mehralswohnen.ch/> (état du lien au 21 décembre 2022).

¹⁸⁶ L'art. 41 al. 2 Cst-GE a une teneur similaire.

¹⁸⁷ MARTENET, Le délégataire d'une tâche étatique, p. 123.

¹⁸⁸ BELLANGER, Notions, enjeux et limites, p. 43-44.

¹⁸⁹ MARTENET, Le délégataire d'une tâche étatique, p. 134.

¹⁹⁰ Cependant, la question du respect des droits fondamentaux par une entité privée délégataire d'une tâche publique a été clairement admise à plusieurs reprises par le TF. Pour un exemple parlant de l'application du principe d'égalité de traitement à une entreprise privée délégataire d'une tâche publique, voir l'ATF 138 I 289.

L'État peut entendre maintenir un service public mais décider de laisser son exécution à une personne privée pour des motifs économiques ou techniques, on parle alors de délégation des tâches publiques¹⁹¹. Les conditions, ou critères, pour admettre une délégation de tâche publique varient selon les auteurs. La doctrine en distingue en tout cas six¹⁹² : une tâche publique (a.), une base légale (b.), le respect du principe de spécialité (c.), un intérêt public (d.), la surveillance (e.) et un lien particulier entre l'État, la tâche et le délégataire (f.).

a. L'accomplissement d'une tâche publique

Il convient d'abord de déterminer si la construction et la mise à disposition de logements sociaux par l'État pourrait constituer une tâche publique. À Genève, un droit au logement est consacré dans la constitution cantonale (art. 38 Cst-GE). En outre, l'art. 178 al. 4 Cst-GE dispose que « [l'État] mène une politique active de mise à disposition de logements bon marché répondant aux besoins prépondérants de la population ». Cette disposition figure sous le Chapitre III « Tâches publiques » de la Constitution genevoise. Au vu de cette systématique et de la jurisprudence à cet égard, il ne fait aucun doute que la création d'un parc locatif de logements de ce type répond à un intérêt public et se qualifie comme une tâche publique de l'État¹⁹³. À cet égard, nous pouvons également mentionner l'art. 1 al. 1 LUP en vertu duquel l'État constitue un parc de logements d'utilité publique de 20% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements. Toutefois, s'il est aisé d'admettre que l'État accomplit une tâche publique lorsqu'il mène une politique sociale en favorisant la construction de logements d'utilité publique, la délimitation de cette tâche soulève un examen plus approfondi. Il s'agira de déterminer si les coopératives d'habitation constituent un instrument direct ou indirect de la politique du logement, pour en déduire que la tâche publique s'étend à cette entité qui en devient alors délégataire. Nous proposons d'examiner cette question quelques lignes plus bas (*infra* III. E. 3.).

b. La base légale

Pour que l'on considère que l'État, par le biais du droit de superficie, délègue aux coopératives d'habitation une tâche publique lui incombant, cette délégation doit trouver un ancrage légal constitutionnel ou formel. À cet égard, l'art. 179 al. 4 Cst-GE fait expressément référence au rôle des coopératives d'habitation : « L'État mène une politique active d'acquisition de terrains, notamment en vue d'y construire des logements d'utilité publique par des institutions de droit public ou sans but lucratif, telles que les coopératives d'habitation ». Cette disposition est principalement mise en œuvre par la LGL. L'art. 9 al. 1 LGL dispose que « l'État, ou la commune, est tenu de concéder en droit de superficie aux fins de construction de logements d'utilité publique les terrains acquis en vertu du droit de préemption légal ou d'expropriation [...] à des coopératives d'habitation [...] sans but lucratif ». En dehors du cadre du droit de préemption légal ou de l'expropriation, la LGL institue la FPLC, déjà évoquée à

¹⁹¹ BELLANGER, *Notions, enjeux et limites*, p. 52 ; Il s'agit vraisemblablement ici d'une privatisation complète (Vollprivatisierung), UEBERSAX, p. 398.

¹⁹² BELLANGER, *Notion, enjeux et limites*, p. 57-61 ; MARTENET, *Les droits fondamentaux*, p. 129 ; UEBERSAX, p. 398 ss.

¹⁹³ Arrêt du Tribunal fédéral 1C_379/2014 du 29 janvier 2015, SJ 2015 I p. 322, consid. 5.3.

plusieurs reprises dans cette étude. L'art. 10 al. 2 let. d LGL prévoit que la FPLC poursuit notamment le but de « mettre à disposition en droit de superficie ses immeubles à des coopératives d'habitation sans but lucratif [...] ». À ce stade, il faut relever que la délégation (si délégation il y a) trouve un ancrage dans la Constitution genevoise ainsi que dans sa loi formelle cantonale. La condition de la base légale semble ainsi remplie.

c. Le respect du principe de spécialité

Le principe de spécialité est en réalité un sous-principe découlant de celui de la base légale, examiné ci-dessus. Selon ce principe, la délégation ne doit porter que sur des tâches déterminées et spécifiquement attribuées, surtout si l'entité privée est investie de prérogatives de puissance publique¹⁹⁴. La loi semble claire sur la tâche incombant aux coopératives d'habitation lorsqu'elles se voient octroyer un droit de superficie : la construction de logements d'utilité publique en droit de superficie (*supra* III. E. 2. b.). Quant à la question de l'usage de la puissance publique, ce critère n'est pas déterminant en l'espèce. Les coopératives d'habitation ne sont investies d'aucun pouvoir de rendre des décisions au sens administratif du terme, ni d'exercer un quelconque pouvoir de contrainte dans l'accomplissement de leur tâche. Toutefois, force est de constater que la délégation de tâches publiques à une entité décentralisée fait généralement l'objet d'une législation plus étoffée. En guise d'exemple, la loi fédérale sur la Poste¹⁹⁵, portant sur la tâche publique des services postaux universels, délimite clairement et exhaustivement les modalités de la délégation. Il en va de même pour la loi fédérale sur l'assurance-maladie (LAMal)¹⁹⁶ qui prévoit notamment les modalités de l'activité des assureurs privés en lien avec l'assurance obligatoire.

En ce qui concerne l'octroi d'un droit de superficie aux coopératives d'habitation, les diverses modalités de cette délégation ne figurent pas dans la Constitution ou la loi, mais dans un contrat de droit privé : le contrat de superficie¹⁹⁷. Selon l'avis exprimé dans cette étude, le fait que la plupart des modalités de la délégation se trouvent dans un acte de droit privé ne constitue pas un écueil au respect du principe de spécialité. En effet, il faut relever que le contenu et les modalités du contrat de superficie sont en partie réglés par le droit public : l'art. 9 al. 1 LGL définit les objectifs du contrat, ainsi que les destinataires autorisés, l'art. 13A LGL prévoit les conditions auxquelles un droit de superficie peut être octroyé, et l'art. 13B LGL définit certaines conditions minimales que doivent remplir les bénéficiaires du droit. En synthèse, les bases légales relatives à la délégation respectent, à notre sens, le principe de spécialité.

d. L'intérêt public

La condition d'intérêt public comprend deux facettes : la première étant l'intérêt public de la tâche publique. Cette première facette n'appelle pas de développement particulier, dès

¹⁹⁴ BELLANGER, Notion, enjeux et limites, p. 59.

¹⁹⁵ Loi fédérale sur la Poste (LPO) du 17 décembre 2010 (RS 783.0).

¹⁹⁶ Loi fédérale sur l'assurance-maladie (LAMal) du 18 mars 1994 (RS 832.10).

¹⁹⁷ Pour un exemple concret, voir le contrat-type de droit de superficie annexé à cette étude.

lors que la tâche publique en question relève de la Constitution genevoise, son intérêt public découle alors directement de son rang constitutionnel. La deuxième facette de l'intérêt public consiste à examiner si la délégation de la tâche répond à un intérêt public. En effet, la délégation ne doit pas entraîner une détérioration des prestations étatiques, mais rendre celles-ci plus compétitives ou efficaces. Le respect de cette exigence est toutefois difficile à contrôler¹⁹⁸. Selon l'avis exprimé dans cette étude, il existe un intérêt public à octroyer des droits de superficie aux coopératives d'habitation en vue de la construction de logements d'utilité publique, plutôt que de confier leur réalisation à l'État.

Comme évoqué précédemment, les buts poursuivis par les coopératives d'habitation peuvent couvrir un champ plus large que celui de l'intérêt public à construire des logements d'utilité publique. Nous pouvons notamment mentionner l'intérêt public qui existe à pouvoir intégrer les futurs habitants à l'élaboration d'un projet de construction, le lien social en découlant, ou encore l'intérêt de confier la réalisation de logements à des organismes sans but lucratif soucieux de l'environnement. Aussi, la mise à disposition des terrains en droit de superficie permet à l'État de se décharger des frais et ressources qu'exigerait la réalisation de logements d'utilité publique. En effet, l'État perçoit une rente sur les droits de superficie octroyés, et n'a pas à fournir d'investissement pécuniaire en vue de la construction dès lors que celui-ci incombe au délégataire de la tâche publique. En synthèse, il existe de nombreux arguments favorables, présentés ici d'une manière non exhaustive, à l'intérêt de déléguer la construction de logements d'utilité publique aux coopératives d'habitation.

e. La surveillance

Dès lors que l'État est tenu d'accomplir la tâche qui lui est confiée par mandat constitutionnel ou par une loi formelle, il lui incombe de pouvoir s'assurer que la tâche publique déléguée est exercée correctement et que les droits des administrés sont respectés¹⁹⁹. À nouveau, et comme évoqué dans la section relative au principe de spécialité (*supra c.*), la surveillance des coopératives d'habitation est principalement consacrée par les contrats de superficie. Nous pouvons mentionner à cet égard un certain nombre d'obligations (non exhaustives) incombant au superficiaire : être membre du GCHG (et ainsi adhérer aux valeurs de sa charte), le devoir de communiquer au superficiant les différents plans financiers, la communication annuelle des comptes révisés relatifs à l'exploitation de l'immeuble projeté, ou encore le droit de visite quinquennal de l'immeuble par un représentant du superficiant²⁰⁰. Au-delà de la surveillance, il est important de mentionner les divers outils de coercition prévus par le contrat de superficie : le droit de préemption légal du superficiant en cas de vente du droit de superficie²⁰¹, la renonciation au droit de préemption par le superficiaire²⁰² ou encore le droit de retour anticipé, soit la résiliation du contrat de superficie par le superficiant²⁰³. Nous pouvons conclure que

¹⁹⁸ BELLANGER, *Notions, enjeux et limites*, p. 58-59.

¹⁹⁹ BELLANGER, *Notions, enjeux et limites*, p. 60.

²⁰⁰ Art. 5 Contrat-type de superficie de la FPLC (Annexe 1).

²⁰¹ Art. 6 Contrat-type de superficie de la FPLC (Annexe 1).

²⁰² Art. 19 Contrat-type de superficie de la FPLC (Annexe 1).

²⁰³ Art. 13 Contrat-type de superficie de la FPLC (Annexe 1).

l'État dispose de suffisamment de moyens de surveillance de l'entité délégataire, assurés par le contenu du contrat de superficie, pour que cette condition soit remplie.

f. Un lien particulier entre l'État, la tâche et le délégataire

Lorsque l'État accomplit lui-même une tâche, par le biais de son administration, d'un établissement ou entreprise public, cette condition n'appelle pas à de longs développements. Elle devient plus complexe à examiner lorsque la tâche est accomplie par une entité privée²⁰⁴. Il doit exister un lien particulier entre l'État, la tâche publique et le délégataire. Ce lien peut être créé par différents instruments, les plus fréquents étant l'acte normatif, la concession ou le contrat de droit administratif²⁰⁵. Mais la doctrine admet que la collectivité publique peut faire exécuter ces tâches publiques sur la base d'un contrat de droit privé²⁰⁶. À titre d'exemple, on peut citer la délégation de certaines tâches de sécurité ou l'externalisation de services informatiques (*outsourcing*) à des entreprises privées. Ainsi, il paraît tout à fait admissible qu'un lien particulier entre l'État, la tâche publique et la coopérative d'habitation délégataire découle du contrat de superficie, quand bien même celui-ci relève du droit privé.

3. Une association directe à la tâche publique ?

Alors que les cinq dernières conditions relatives à la délégation d'une tâche publique à une entité privée, examinées ci-dessus (*supra b. à f.*), semblaient remplies, la première condition appelle à une réflexion plus approfondie. Il s'agit de déterminer si l'octroi du droit de superficie consiste en un moyen d'action direct de l'État, associant ainsi les coopératives d'habitation à l'exécution d'une tâche publique, ou s'il s'agit d'un moyen indirect d'action dissociant l'entité privée et la tâche publique. Lorsque l'État fait usage du droit privé dans le cadre d'une politique publique, il est important de distinguer entre le moyen d'action comme un instrument direct ou un instrument indirect de cette politique publique²⁰⁷. Sa nature indirecte se caractérise par le fait que l'État ne fait que se procurer les moyens matériels de mener son activité (on pense par exemple à l'acquisition de fournitures ou de services), cette activité est donc uniquement régie par le droit privé, sous réserve des règles sur les marchés publics²⁰⁸. Au contraire, lorsque le tiers est associé directement à l'exécution de la tâche publique, l'instrument de droit privé devient un moyen d'action direct de la politique publique²⁰⁹. Dans ce deuxième cas de figure, l'activité du tiers sera soumise au respect des droits fondamentaux en tant qu'exécutant de la tâche publique (art. 35 al. 2 Cst. ; art. 41 al. 2 Cst-GE).

Pour BELLANGER, l'octroi d'un droit de superficie dans le cadre de la politique du logement n'a pas pour effet d'associer directement son bénéficiaire à l'exécution de la tâche publique²¹⁰. En effet, le particulier bénéficiaire du droit l'utiliserait « dans la majorité des cas à

²⁰⁴ MARTENET, Les droits fondamentaux, p. 129.

²⁰⁵ *Idem.*

²⁰⁶ UEBERSAX, p. 407.

²⁰⁷ BELLANGER, Le droit de superficie, p. 103

²⁰⁸ *Idem.*

²⁰⁹ *Idem.*

²¹⁰ *Ibid*, p. 104.

ses propres fins, qui sont soit commerciales, soit d'utilité publique. Certes, elles devront être compatibles avec la politique publique en cause, mais cela n'implique pas le particulier directement dans la réalisation de cette politique »²¹¹. Nous pourrions ajouter que l'État ne fait que se procurer les moyens matériels de mener son activité, en laissant aux coopératives d'habitation une certaine autonomie et leur permettant d'en faire usage à leurs propres fins, pour autant que celles-ci soient compatibles avec la politique publique du logement. Comme nous l'avions évoqué plus tôt sous l'angle de l'intérêt public à la délégation, la construction de logements sociaux par des entités de droit privé permet, pour l'État, une économie de ressources et la poursuite d'objectifs pouvant être considérés d'intérêt public (*supra* III. E. 2. d.). Les coopératives d'habitation ne seraient dès lors que des instruments indirects de la politique publique, des partenaires contractuels servant leurs propres intérêts pour autant qu'ils soient en adéquation avec les objectifs de l'État.

Toutefois, il est de notre avis que cette conception pourrait avoir évolué, ou qu'elle évoluera à l'avenir. En effet, il existe une réelle volonté de l'État et du législateur genevois de favoriser le développement des coopératives et de les intégrer à sa politique publique par le biais de processus participatifs (*supra* III. D. 2.). En 2016, le Conseil d'État avait lancé un plan de développement de l'habitat coopératif comportant une série de mesures visant à renforcer l'action des coopératives dans la politique cantonale du logement²¹². Ces mesures concernaient notamment une mise à disposition davantage de terrains aux coopératives, l'incitation pour celles-ci de se positionner comme porteuses de projets et acquéreuses de terrains, une meilleure intégration des habitants en tirant profit de la gestion démocratique des coopératives et la création d'un poste de « Monsieur/Madame Coopérative » au sein de la FPLC, interlocuteur privilégié des coopératives d'habitation dans leurs relations avec l'État²¹³. Nous pouvons également mentionner l'initiative populaire cantonale IN 180 « Pour + de logements en coopérative », instituant ce socle de 10% de logements en coopérative d'habitation à atteindre dans le canton, qui renforcerait nettement leur rôle à jouer en tant que partenaire direct de l'État dans l'accomplissement de sa tâche publique. Ces nouvelles mesures font des coopératives d'habitation des actrices incontournables de la politique du logement genevoise, et plus de simples partenaires contractuels poursuivant des objectifs propres. Aujourd'hui, nous pourrions considérer qu'elles ne sont plus seulement des instruments indirects de la politique du logement, mais sa figure de proue. Ce changement de paradigme en leur incorporation exprime à différents échelons de la politique publique genevoise pourrait nous faire considérer qu'elles exécutent désormais directement une tâche publique à laquelle elles sont associées, les soumettant ainsi au respect des droits fondamentaux (art. 35 al. 2 Cst. ; art. 41 al. 2 Cst-GE).

4. Les conséquences du statut de délégataire

²¹¹ BELLANGER, Le droit de superficie, p. 104.

²¹² Arrêt de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice du canton de Genève ACST/13/2022 du 14 octobre 2022, par. 15 ; « Plan d'action coopératives » ; Site internet de l'État de Genève <https://www.ge.ch/document/plan-action-faveur-cooperatives> (état du lien au 21 décembre 2022).

²¹³ Site internet de l'État de Genève : <https://www.ge.ch/document/plan-action-faveur-cooperatives> (21 décembre 2022).

Nous pouvons laisser ouverte la question de savoir si les coopératives d'habitation sont soumises aux droits fondamentaux dans l'exercice de leur tâche et de leurs rapports avec les citoyens. Au vu de l'évolution, ces dernières années, de leur statut dans le canton de Genève, les tribunaux seront peut-être amenés, un jour ou l'autre, à répondre à cette question lors de l'application d'un cas concret. Il est toutefois utile de préciser qu'une telle assimilation à l'exécution d'une tâche publique de l'État trouve certaines limites. Assurément, nous ne voyons la possibilité de cette assimilation qu'en lien avec l'activité des coopératives d'habitation quant aux logements d'utilité publique réalisés avec l'aide de l'État. Comme c'est le cas des prestataires d'assurance maladie, le respect des grands principes du droit administratif ne doit être admis qu'en lien avec les activités découlant directement de la tâche publique qui leur est déléguée, et non pour les activités qui sortent de ce cadre. En effet, une compagnie privée d'assurances n'est pas liée par les droits fondamentaux s'agissant du domaine de l'assurance-maladie complémentaire, mais seulement s'agissant de l'assurance obligatoire²¹⁴. Il en va de même pour la Poste suisse, pour laquelle le Tribunal fédéral a jugé que celle-ci n'était liée par les droits fondamentaux que pour son activité de « services universels » (art. 1 al. 3 let. a LPO²¹⁵), et non pour les services qu'elle offre en dehors du cadre de cette délégation²¹⁶.

La conséquence juridique serait que l'accès au juge doit être offert pour les actes de personnes privées délégataires d'une tâche publique, du moins en cas « d'atteintes potentielles d'une certaine gravité »²¹⁷. La jurisprudence reconnaît que plusieurs droits fondamentaux peuvent s'appliquer aux personnes privées délégataires d'une tâche publique, sans toutefois fermer le champ d'application à d'autres droits fondamentaux. C'est notamment le cas de l'interdiction de la discrimination, de l'égalité de traitement, du droit à la vie, de l'interdiction de l'arbitraire ou de la bonne foi²¹⁸. Toutefois, l'exigence de respect des droits fondamentaux peut prendre une forme atténuée lorsqu'elle s'applique à des personnes privées²¹⁹.

IV. Conclusion

Longtemps oubliées de la politique du logement genevoise, les coopératives d'habitation se présentent désormais comme le modèle d'avenir de la construction de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Nous pouvons saluer les efforts accomplis, sur le plan législatif, pour leur offrir le cadre propice dont elles jouissent à ce jour. Ce cadre juridique, nous l'avons vu, leur permet de bénéficier d'un certain nombre de prestations essentielles tout au long de leur existence, de la phase de projet à l'entrée en possession des immeubles et au-delà.

²¹⁴ Arrêt du Tribunal fédéral 5P.97/2006 du 1^{er} juin 2006, consid. 3.3.

²¹⁵ Loi sur la poste (LPO) du 17 décembre 2010, RS 783.0.

²¹⁶ ATF 129 III 35, consid. 5 à 5.4.

²¹⁷ ATF 133 I 49, consid. 3.2 à 3.3.

²¹⁸ MARTINET, Le délégataire d'une tâche étatique, pp. 123-124.

²¹⁹ Ibid, p. 133. Ce sera notamment le cas lorsque la personne subissant une atteinte dans ses droits fondamentaux disposait d'autres choix que l'entreprise délégataire, mais qu'elle n'en a pas fait usage sans raison valable.

La législation semble aujourd'hui complète pour garantir un bon développement des coopératives d'habitation dans le canton de Genève. Nous pensons d'abord aux mesures financières, comme les crédits et les cautionnements, leur permettant de se financer avec une proportion de fonds propres extrêmement faible. Nous pensons également aux mesures d'allégement fiscal, aux mesures d'aide à l'exploitation ou encore aux récents changements en matière de participation aux plans d'affectation spéciaux. Nous pensons finalement aux diverses mesures de politique foncière, qui facilitent l'accès à un terrain constructible, dont les coopératives d'habitation ne supporteront pas la charge initiale de l'acquisition, grâce à l'outil du droit de superficie. À cet égard, la FPLC constitue un précieux partenaire des coopératives d'habitation, et nous ne pouvons que nous réjouir des fruits que portera cette collaboration dans les années à venir.

Nous pouvons toutefois déplorer la modification récente de l'art. 4A al. 2 LGZD, imposant la « pleine propriété » aux PPE réalisées en zone de développement. À la lecture des interventions parlementaires qui ont permis cette modification²²⁰, il appert que la décision d'ajouter la notion de « pleine propriété » a été votée sur la base d'affirmations lancées à la cantonade lors des délibérations antérieures, et sans connaissance véritable des enjeux juridiques qu'impliquait une telle modification. Nous sommes conscients que la teneur actuelle de l'art. 4A LGZD résulte d'une pesée précautionneuse des intérêts publics et privés en jeu, mais nous estimons que la teneur antérieure de la disposition sauvegardait suffisamment les intérêts privés en question, en comparaison aux conséquences regrettables que sa modification a engendrées, principalement pour les coopératives d'habitation tributaires de droits de superficie.

Enfin, la pièce manquante au puzzle de la législation est peut-être celle d'un objectif quantitatif à réaliser pour l'ensemble du canton. Comme l'a démontré la mise en œuvre de la LUP, la fixation d'un socle minimum de logements d'utilité publique à atteindre a eu pour effet de stimuler leur réalisation (*supra* III. C. 2. a. iv.), bien que l'on se trouve encore loin de l'objectif fixé par la loi. Si l'IN 180 « Pour + de logements en coopérative » peut paraître très incisive et soulever un certain nombre de questions quant à l'admissibilité de la restriction à la garantie de la propriété qu'impliquerait une utilisation accrue des droits de préemption et d'expropriation légaux, nous sommes d'avis qu'elle emprunte la bonne direction. En effet, l'État a toutes les cartes en main pour promouvoir le logement coopératif. Peut-être lui manque-t-il seulement la légitimité démocratique, qu'apporterait cette initiative, pour oser faire un usage plus fréquent des outils de politique foncière à sa disposition ?

²²⁰ Exposé des motifs à l'appui du PL 13095 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) déposé au Secrétariat du Grand Conseil le 6 avril 2022.

V. Bibliographie

A. Jurisprudence

Arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève ACJC/1510/2006 du 15 décembre 2006.

Arrêt de la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice du canton de Genève ACST/13/2022 du 14 octobre 2022.

Arrêt du Tribunal fédéral 1C_379/2014 du 29 janvier 2015 ; Arrêt du Tribunal fédéral 5P.97/2006 du 1^{er} juin 2006.

ATF 133 III 593 ; ATF 69 II 41 ; ATF 134 III 159 ; ATF 118 II 168 ; ATF 129 III 35 ; ATF 133 I 49 ; ATF 118 II 435, JdT 1994 I 40.

B. Ouvrages et articles

BACHOFNER Eva, *Die Mieterausweisung*, Zurich (Éditions Dike) 2019.

BELLANGER François, Le droit de superficie en droit public, *in* FOËX Bénédicte (éd.), *Droit de superficie et leasing immobilier : deux alternatives au transfert de propriété*, Genève (Schulthess éditions romandes) 2011, pp. 95-112 (cité BELLANGER, *Le droit de superficie*).

BELLANGER François, La déclaration d'utilité publique à Genève, *in* TANQUEREL Thierry, BELLANGER François (éd.), *La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix*, Genève (Schulthess éditions romandes) 2009, pp. 61-89 (cité BELLANGER, *La déclaration d'utilité publique*).

BELLANGER François, Enjeux et risques du nouveau contenu des plans localisés de quartier (PLQ), *in* HOTTELIER Michel/HERTIG RANDALL Maya/FLÜCKIGER Alexandre (éd.), *Études en l'honneur du Professeur Thierry Tanquerel. Entre droit constitutionnel et droit administratif : questions autour du droit de l'action publique*, Genève (Schulthess éditions romandes) 2019, pp. 9-24 (cité BELLANGER, *Enjeux et risques*).

BELLANGER François, Notions, enjeux et limites de la délégation d'activités étatiques, *in* FAVRE Anne-Christine/MARTENET Vincent/POLTIER Étienne (éd.), *La délégation d'activités étatiques au secteur privé*, Genève (Schulthess éditions romandes) 2016, pp. 43-46 (cité BELLANGER, *Notions, enjeux et limites*).

BELLANGER François, Déclassement et autres mesures dans le canton de Genève, *in* FOËX Bénédicte (éd.), *Planification territoriale, Droit fédéral et spécificités cantonales*, Genève (Schulthess éditions romandes) 2013 (cité : BELLANGER, *Déclassement et autres mesures*).

BREVIGLIERI Marc, Les habitations d'un genre nouveau : le squat urbain et la possibilité du « conflit négocié » sur la qualité de vie, *in* PATTARONI Luca/KAUFMANN Vincent/RABINOVICH

Vincent (éd.), *Habitat en devenir, enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse*, Lausanne (Presses polytechniques et universitaires romandes) 2009.

COLOMBINI Jean-Luc, *Pratique récente en matière de résiliation de bail*, in BOHNET François/CARRON Blaise (éd.), *19^{ème} séminaire sur le droit du bail*, Bâle (Helbing Lichtenhahn – Faculté de droit de l’Université de Neuchâtel) 2016, p. 221 ss.

COOPÉRATIVES D’HABITATION SUISSE (Association des Maîtres d’Ouvrage d’Utilité Publique – ARMOUP), *Aide-mémoire n° 13F, Instruments de financement de Coopératives d’habitation Suisse*, Zürich (ARMOUP) 2020.

DEFAGO-GAUDIN Valérie, *Les rénovations énergétiques : incidence et répercussion sur les loyers*, in FÖEX Bénédict/HOTTELIER Michel (éd.), *La propriété immobilière face aux défis énergétiques*, Zürich (Schulthess – Collection Genevoise) 2016, pp. 155-180.

GACHET Nicolas/GONIN Michaël, *Pourquoi un colloque sur les coopératives ?*, in GACHET Nicolas/GONIN Michaël (éd.), *La coopérative, un modèle d’avenir ? Colloque interdisciplinaire sur le présent et devenir des coopératives en Suisse romande*, Actes du colloque organisé le 13 novembre 2012 par les facultés des Sciences Sociales et Politiques et des Hautes Études Commerciales, Lausanne (Université de Lausanne) 2013.

HONSELL Heinrich/VOGT Nedim Peter/WATTER Rolf (éd.), *Basler Kommentar, Obligationenrecht II, Art. 530-964 OR*, 5^{ème} éd., Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2018 (cité : BSK-OR II, AUTEUR).

LESCAZE Bernard/HILER David/FREI Anita, *La Société Coopérative d’Habitation Genève & l’Histoire du logement social à Genève (XIXe & XXe siècles), 1919-1994, 75 ans de la Société Coopérative d’Habitation Genève*, Genève (Société Coopérative d’Habitation Genève) 1994.

MARTENET Vincent, *Le délégataire d’une tâche étatique face aux droits fondamentaux*, in FAVRE Anne-Christine/MARTENET Vincent/POLTIER Étienne (éd.), *La délégation d’activités étatiques au secteur privé*, Genève (Schulthess éditions romandes) 2016, pp. 123-143 (cité MARTENET, *Le délégataire d’une tâche étatique*).

MARTENET Vincent, *Les droits fondamentaux dans les entreprises privatisées*, in *Annuaire 2008 de l’Association suisse du droit public de l’organisation (ASDPO)*, Berne (ASDPO) 2009, pp. 125-152 (cité MARTENET, *Les droits fondamentaux*).

MARTENET Vincent, *L’État en tant que destinataire des droits fondamentaux*, in HOTTELIER Michel/HERTIG RANDALL Maya/FLÜCKIGER Alexandre (éd.), *Étude en l’honneur du Professeur Thierry Tanquerel*, Genève (Schulthess éditions romandes) 2019, p. 221.

MEIER-HAYOZ Arthur/FORSTMOSER Peter, *Droit suisse des sociétés* (éd. française par IORDANOV Peter), avec mise à jour 2015, Berne (Éditions Stämpfli) 2015.

MONTAVON Pascal, *SCOOP – Société coopérative*, Lausanne (éditions juridiques AMC) 1998 (cité : MONTAVON, *SCOOP – Société coopérative*).

MONTAVON Pascal (éd.), *Abrégé de droit commercial*, 6^{ème} édition, Zurich (Schulthess éditions romandes) 2017 (cité : MONTAVON, *Abrégé de droit commercial*).

MULLER Mark, Droit genevois de la construction : aménagement, autorisations de construire, droit du logement, rénovation, protection du patrimoine, Genève (Schulthess éditions romandes) 2021.

PATTARONI Luca, Logement, autonomie et justice : du bail associatif et de quelques autres compromis en matière de logement social à Genève, *in* PATTARONI Luca/KAUFMANN Vincent/RABINOVICH Vincent (éd.), Habitat en devenir, enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse, Lausanne (Presses polytechniques et universitaires romandes) 2009.

PICHONNAZ Pascal/FOËX Bénédict/PIOTET Denis (éd.), Commentaire romand, Code civil II, Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2016 (cité : CR-CC II, AUTEUR).

PRADERVAND-KERNEN Maryse, La propriété par étages et le droit de superficie, *in* GUILLAUME Florence/PRADEVERVAND-KERNEN Maryse (éd.), Le droit de superficie, Questions pratiques et d'actualité, Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2016, pp. 87-120.

RAYMOND Jacques-André/MEIER-HAYOZ Arthur (éd.), Traité de droit privé suisse, Volume VIII, Tome 3, Partie 1, Bâle (Helbing Lichtenhahn) 1996.

STEINAUER Paul-Henri, Fin et prolongation du droit de superficie, *in* GUILLAUME Florence/PRADEVERVAND-KERNEN Maryse (éd.), Le droit de superficie, Questions pratiques et d'actualité, Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2016, pp. 121-141.

TAISCH Franco, Les entreprises coopératives, Un guide, Zürich (Éditions Dike) 2012.

TANQUEREL Thierry, Le droit de préemption légal des collectivités publiques, *in* TANQUEREL Thierry/BELLANGER François (éd.), La maîtrise publique du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, Genève (Schulthess éditions romandes) 2009.

TERCIER Pierre/AMSTUTZ Marc/TRIGO TRINDADE Rita (éd.), Commentaire romand, Code des obligations II, 3^{ème} éd., Bâle (Helbing Lichtenhahn) 2017 (cité : CR-CO II, AUTEUR).

URBAMONDE, Coopératives partenaires du territoire, Étude d'un partenariat public-habitants, Genève (Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises – GCHG) 2015.

C. Documents émanant des autorités

Aide-mémoire Loi sur le logement (LOG) : Aide fédérale aux organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions, Soleure (Office fédéral du logement) 2020.

Circulaire n° 12 du 8 juillet 1994 de l'Administration fédérale des contributions.

Plan d'action coopératives, État de Genève : <https://www.ge.ch/document/plan-action-faveur-cooperatives> (état du lien au 21 décembre 2022).

Rapport d'activité LUP 2020, Genève (Département du territoire – Office cantonal du logement et de la planification foncière) 2021 : <https://www.ge.ch/document/rapport-activite-2020-mise-oeuvre-loi-lup> (état du lien au 21 décembre 2022).

Rapport explicatif, adopté par le Conseil d'État le 7 juillet 2021, du Plan localisé de quartier n° 30147 : Presinge, développement du centre villageois.

SOTOMO GMBH, Le point sur le logement d'utilité publique, une comparaison avec le locatif et la propriété, Office fédéral du logement, Granges, 2017.

WÜEST PARTNER AG, Le droit de superficie sous la loupe. Rapport final à l'Office fédéral du logement, Office fédéral du logement, Granges, 2017.

D. Revues

DE COULON Yves, Le droit de superficie et son application au logement coopératif ou en PPE, *in* Not@lex, n° 2/2018, pp. 53-67.

EMMENEGGER Jean-Louis, L'imposition des sociétés coopératives d'habitation, *in* Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat, n° 3/2014, p. 36.

JOLLIET François, Coopérative d'habitation : un mode d'emploi, *in* Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat, n° 1/2004, pp. 4-7.

LANG Andreas M., Wohngenossenschaften, Der dritte Weg zwischen Miete und Eigentum, *in* Ius.full : Forum für juristische Bildung, n° 2/2010, Zurich (Schulthess) 2010, p. 78.

LIDEIKYTE HUBER Giedre, Activité à but lucratif d'une entité d'utilité publique exonérée d'impôt, Notion et limites, *in* Expert Focus, revue suisse pour l'audit, la fiscalité, la comptabilité et le conseil économique, n°3/2019, pp. 215-217.

UEBERSAX Peter, Privatisierung der Verwaltung, *in* Schweizerisches Zentralblatt für Staats und Verwaltungsrecht (ZBI), n° 102/2001, pp. 393-422.

VORBURGER Myriam, Vices et vertus du contrat de droit de superficie d'utilité publique, *in* Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, n° 2/2016, p. 21.

E. Médias et sites internet

ALLEGREZZA Théo/RENFER Marc, Genève construit, les logements se raréfient : les raisons de ce paradoxe, *in* Tribune de Genève, 3 août 2022, <https://www.tdg.ch/geneve-construit-les-logements-se-rarefient-les-raisons-de-ce-paradoxe-995158922830> (état du lien au 21 décembre 2022).

CODHA, rapport d'activité 2021 : <https://www.codha.ch/fr/presentation-la-codha-dans-les-ma-dias-publications-de-la-codha> (état du lien au 21 décembre 2022).

Communiqué de presse du 12 juillet 2022, Département du territoire, Office cantonal du logement et la planification foncière (OCLPF) : <https://www.ge.ch/document/annee-record-avec-825-nouveaux-logements-utilite-publique> (état du lien au 21 décembre 2022).

GERBER Catherine/WEILHAMMER Françoise, Coopératives d’habitants, plus belle la vie ?, *in* Temps Présent, 26 avril 2018, <https://pages.rts.ch/emissions/temps-present/9495675-cooperatives-d-habitants-plus-belle-la-vie.html> (état du lien au 21 décembre 2022).

SHABANI Ardité/VON WYSS Bastien/SEMAANI Myriam, Comment choisir son chasseur d’appartement ?, *in* On en parle (RTS), 04 mai 2022, <https://www.rts.ch/info/suisse/13071419-en-suisse-les-pratiques-des-chasseurs-dappartements-interrogent-parfois.html> (état du lien au 21 décembre 2022).

Système d’Information du Territoire à Genève (SITG) : <https://map.sitg.ch/app/> (état du lien au 21 décembre 2022).

VI. Annexes

A. Annexe 1 – Contrat-type de superficie de la FPLC

C O N T R A T D E S U P E R F I C I E
entre la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif et

L'AN DEUX MILLE XX et le

A Genève, en l'Etude de Maîtres

Par-devant Me à Genève, soussigné.

ONT COMPARU :

1.- Messieurs

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif,

Entreprise de droit public ayant son siège à Genève, rue des Maraîchers 36, inscrite au registre du commerce et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce,

Ayant tous pouvoir aux fins des présentes ainsi qu'il résulte des inscriptions prises au registre du commerce,

ci-après dénommée : "le superficiant "

d'une part

2.- Messieurs

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de "XXX société coopérative"

société ayant son siège à Genève,, inscrite au registre du commerce et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce,

Ayant tous pouvoir aux fins des présentes ainsi qu'il résulte des inscriptions prises au registre du commerce,

ci-après dénommée "le superficiaire",

d'autre part

Les comparants, préalablement aux dispositions qui font l'objet du présent acte, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E P R E L I M I N A I R E
--

1. REGIME DE PROPRIETE - DESIGNATION CADASTRALE

La "Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif" est inscrite au Registre foncier comme propriétaire en la Commune de, d'un immeuble inscrit au Registre Foncier désigné comme suit :

Parcelle n° XXX m²

Situation

(telle qu'elle résulte de la réalisation du DM xx/aaaa

2.- MENTION

3.- ANNOTATION

4.- SERVITUDE

5.- SITUATION HYPOTHECAIRE

6.- ZONE

7.- ORIGINE DE PROPRIETE

Cela exposé, les comparants conviennent ce qui suit :

1.- DECLARATION DE VOLONTE - OBJET

Article 1

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, soit pour elle ses représentants, concède à "XX société coopérative", ce qui est accepté par ses représentants, une servitude de superficie sur la parcelle n° xxx de Commune ci-dessus désignée.

2.-NATURE DU DROIT DE SUPERFICIE

Article 2

Ce droit de superficie est un droit distinct et permanent au sens de l'article 779, alinéa 3, du code civil suisse.

Il est immatriculé comme immeuble sur un feuillet individuel au Registre foncier, conformément aux articles 943, chiffre 2, du Code civil suisse et 7 de l'Ordonnance sur le Registre Foncier, savoir DDP n° xxx de m² ainsi que cela résulte du DM xx/aaaa établi par le jj.mm.aaaa dont un exemplaire visé par la Direction de l'Aménagement le jj.mm.aaaa, demeurera ci-annexé.

3.- DUREE

Article 3

Le présent droit de superficie est concédé pour une durée de [] ans ([]) expirant le jj.mm.aa.

Au moins 5 ans avant la date d'expiration mentionnée ci-dessus du droit de superficie, le superficiaire devra avertir le superficiant de son souhait quant à l'extinction ou la prolongation du droit de superficie. Si le superficiaire ne s'est pas manifesté dans les 5 ans avant l'échéance du droit de superficie, il sera considéré comme ayant renoncé à en demander la prolongation et les dispositions légales et contractuelles pertinentes, notamment celles figurant aux articles 12 et 14.2 ci-après, seront alors applicables. Dans ce cas, le superficiaire s'engage d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier par le superficiant et à prêter son concours à toute démarche nécessaire à cet effet.

Si le superficiaire a manifesté son souhait, conformément aux termes du paragraphe précédent, que le droit de superficie soit prolongé et que le superficiant y consent, les parties pourront prolonger le droit de superficie pour une nouvelle durée qui ne pourra pas excéder trente (30) ans. Si le superficiant ne répond pas à la demande de prolongation du droit de superficie du superficiaire dans l'année qui suit sa réception, son silence devra être interprété comme un refus de prolongation du droit de superficie.

En cas de renouvellement du droit de superficie, le superficiant pourra adapter les clauses du présent contrat aux conditions économiques du moment, notamment en ce qui concerne le montant de la rente foncière, selon les critères retenus à l'article 7.

L'éventuel renouvellement du droit de superficie devra faire l'objet d'un acte authentique qui sera inscrit au Registre foncier.

4.- MISE A DISPOSITION

Article 4

La parcelle susvisée à l'art. 1 est mise à disposition du superficiaire dans l'état où elle se trouve à ce jour et le superficiaire déclare la bien connaître et renoncer d'ores et déjà à toutes réclamations à ce sujet.

Il est précisé que le superficiaire supporte tous les frais d'aménagement et de démolition (nivellement, canalisations, remblais, raccords à l'égout) de même que ceux d'établissement des concessions des services publics (eau, gaz, électricité, téléphone) y compris toutes remises en état y relatives et les abonnements à ces services, ainsi que les frais de déplacement ou de maintien des canalisations existantes.

5.-BUT

Article 5

1. Le superficiaire s'engage à construire, dans le délai mentionné à l'article 11, sur le bien-fonds grevé du droit de superficie, au-dessus et au-dessous, un bâtiment de logements. Conformément à l'accord de principe du XX.XX.XXXX de l'Office cantonal du logement, XX % de la surface brute de plancher totale devra être affectée à des logements d'utilité publique (LUP) au sens de l'article 1 de la loi pour la construction de LUP, du 24 mai 2007.
2. Le bâtiment sera exécuté conformément aux plans de XXX faisant l'objet de la demande de l'autorisation de construire n° DD xxx délivrée par le Département de et ses compléments éventuels.
3. Le superficiaire se conformera aux lois et règlements en vigueur relatifs à la construction et à l'exploitation des logements du type mentionné à l'alinéa 1.
4. Pendant toute la durée du présent contrat, le superficiaire maintiendra le bâtiment ainsi construit dans ses surfaces et son affectation.
De même, il maintiendra le caractère d'utilité publique des logements désignés comme tel en vertu de l'accord de principe de l'Office cantonal visé au chiffre 1 du présent article.
La présente clause est annotée au Registre Foncier.
5. Le superficiaire veillera à ce que les charges d'exploitation, financières et de gestion du bâtiment soient justifiées par l'usage, que les loyers correspondent aux normes en vigueur pour ce type de logements et à ce que le disponible résultant de l'exploitation du bâtiment, selon le plan financier définitif admis par le département compétent, reste affecté à celui-ci. A cet effet, le superficiaire est tenu de constituer des états financiers (bilan et compte de pertes et profits) propres au bâtiment.
6. Pendant toute la durée du présent contrat, les statuts du superficiaire doivent prévoir, pour le bâtiment, le principe de la poursuite d'activités sans but lucratif, notamment par :
 - une absence de versement de dividende en faveur des membres;
 - une absence de versement de tantièmes en faveur des administrateurs;
 - dans le cas d'éventuels intérêts sur parts sociales, une limitation des versements en faveur des seuls coopérateurs locataires, à un taux qui ne peut en aucun cas être supérieur au taux hypothécaire de référence défini à l'article 12a de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

6.- CESSIBILITE

Article 6

Le droit de superficie concédé au superficiaire est cessible sous réserve des dispositions ci-dessous.

Toute cession - la fusion au sens de la LFus du 3 octobre 2003 étant assimilée à une cession - est subordonnée au consentement préalable du superficiant qui peut le refuser si les obligations personnelles qui incombent au superficiaire en vertu du présent contrat, ne sont pas intégralement reprises par l'acquéreur.

En outre, le superficiaire peut refuser son consentement à la cession du droit de superficie :

- si le superficiaire entend céder son droit à titre onéreux sans avoir construit préalablement sur la parcelle grevée les ouvrages, prévus lors de la constitution du droit de superficie ;
- si le prix consenti pour la cession est supérieur au coût de la construction, actualisé en fonction de l'évolution de l'indice officiel suisse des prix à la consommation et diminué des amortissements ci-dessous prévus ;
- pour de justes motifs, par exemple : nationalité ou solvabilité du cessionnaire, modification dans la nature et la destination de l'immeuble.

Le superficiaire a l'obligation de se prononcer sur la cession dans le délai de six mois dès la date de la requête dûment motivée. En l'absence de toute réponse à l'expiration du délai, le consentement est présumé.

En cas de cession dûment approuvée par le superficiaire, le superficiaire sera libéré de toute responsabilité résultant du présent contrat, les droits et obligations en découlant passant entièrement en la personne du cessionnaire.

En cas de cession, le superficiaire pourra exercer son droit de préemption légal. Ce droit de préemption s'exercera au prix correspondant au coût de la construction, actualisé en fonction de l'indice officiel suisse des prix à la consommation et diminué des amortissements prévus à l'article 11.

7.- RENTE DE SUPERFICIE

Article 7

- 7.1 Le superficiaire s'oblige à verser au superficiaire une rente annuelle du droit de superficie, calculée de la manière suivante :

Le taux de la rente est fixé à pour cent (x,x %) de la valeur du terrain, arrêtée à XXXX FRANCS (CHF X'XXX'XXX.-).

La rente est payable dès l'entrée moyenne des locataires de logements des logements. Le superficiaire s'engage à verser au superficiaire, et pendant les cinq premières années, une rente de XXXX FRANCS (CHF XX'XXX.-).

La rente est payable au superficiaire pendant toute la durée du contrat, par semestre échu, soit les trente juin et trente et un décembre de chaque année, la première fois à concurrence du délai entre la date de l'entrée moyenne des locataires des logements et la plus proche échéance semestrielle.

- 7.2 A l'échéance de chaque période de cinq ans (5) à compter du début du droit de superficie, la rente du droit de superficie sera réajustée sur la base de l'indexation de la valeur du terrain à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

L'indice du mois du début du droit de superficie fera office de référence à chaque réajustement.

- 7.3 Le taux de la rente pourra être réajusté par le superficiaire en cas de cession du droit de superficie.

7.4 Le superficiant peut conditionner son accord pour le renouvellement du droit de superficie, selon l'article 3 ci-dessus, à une adaptation lui paraissant appropriée du montant de la rente de superficie .

8.- COMPENSATION

Article 8

Le superficiaire renonce, en cas de contestation à toute retenue, même provisoire, sur le montant de la rente du droit de superficie.

Toute compensation avec la rente du droit de superficie est donc exclue tant et aussi longtemps que le superficiaire n'est pas au bénéfice, à l'encontre du superficiant, d'une créance fondée sur un titre exécutoire et en lien avec le droit de superficie.

9.- GARANTIE DE LA RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE

Article 9

Le paiement de la rente du droit de superficie est garanti par l'inscription sur le feuillet du droit de superficie d'une hypothèque légale au sens des articles 779 i 779 k du code civil suisse, d'un montant égal à trois fois la rente du droit de superficie annuelle au moment de la conclusion du présent contrat, soit XXXX FRANCS (CHF XX'000.-).

En cas de retard de six mois dans le paiement de la rente du droit de superficie, le superficiant a le droit d'intenter la poursuite en réalisation de gage.

Il peut en outre exercer le droit de retour conformément à l'article 13 ci-après et agréer le créancier hypothécaire comme titulaire du droit de superficie au cas où il se rendrait acquéreur de ce droit à titre amiable ou ensuite de poursuites judiciaires

10.-GAGES IMMOBILIERE ET CESSIION DE RANG

Article 10

L'hypothèque légale prévue à l'article 9 ci-dessus peut être primée par des gages immobiliers grevant en rangs antérieursle droit de superficie et limités au 95 % (nonante-cinq pour cent) de la valeur intrinsèque des constructions et installations du superficiaire au moment de la constitution des gages.

11.- AUTRES OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE

Article 11

Le superficiaire s'engage à :

- commencer la construction d'un immeuble dans les XX jours suivant l'entrée en force de l'autorisation de construire et de terminer dans un délai de XX mois la construction de celui-ci ;

- maintenir en bon état d'entretien et d'hygiène les constructions et installations fixes sur la parcelle grevée, se charger de l'entretien de celle-ci, de ses dépendances éventuelles, et de prendre d'une manière générale toutes les mesures de sécurité nécessaires ;
- veiller à ce qu'aucun hydrocarbure ou produits pouvant polluer les eaux ne soit déversé sur la surface de l'assiette de superficie ni à d'autres endroits (loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux - LEAUX articles 6 et 7) ;
- récupérer soigneusement et stocker les hydrocarbures ou produit pouvant polluer les eaux, conformément aux exigences de la législation (ordonnance fédérale du 1^{er} juillet 1998 sur la protection des eaux contre les liquides pouvant les polluer - OPEL, articles 5, 6 et 7) ;
- veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables trois ans au moins avant l'échéance du droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créés ;
- amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ;
- acquitter régulièrement et aux termes prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
- acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;
- consentir à la modification du droit de préemption légal, soit que le droit ne s'exercera au maximum qu'au prix correspondant au coût de la construction, actualisé en fonction de l'indice officiel suisse des prix à la consommation et diminué des amortissements prévus contractuellement.
- transmettre à son successeur juridique éventuel les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent contrat, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie ;
- exécuter ponctuellement les engagements que le superficiaire doit assumer en vertu du présent contrat, de veiller en particulier à ce que l'affectation de l'immeuble reste conforme à son but statutaire actuel et de ne pas modifier ce but sans l'accord du superficiant, le superficiaire s'interdit toute opération spéculative.
- être membre du Groupement des coopératives d'habitation genevoises ou d'un organisme agréé par le Conseil d'Etat ;
- transmettre au superficiant, copies du plan financier initial et de l'accord de principe délivrés par l'Office cantonal du logement ;
- communiquer au superficiant copies du plan financier intermédiaire et de la décision de mise en location provisoire des logements ;
- communiquer au superficiant copies du plan financier définitif et de l'arrêté départemental de mise au bénéfice définitive de la LGL ou de la LUP ;
- communiquer au plus tard le trente et un mai de chaque année, au superficiant, ses comptes révisés relatifs à l'exploitation de l'immeuble projeté ;

- faciliter le contrôle de la bonne exécution de ces obligations par le superficiaire en permettant, notamment, au superficiaire de faire une visite du bâtiment tous les 5 ans.

12.- EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE

Article 12

Le droit de superficie concédé par le présent contrat s'éteindra de plein droit le jj.mm.aa.

13.- DROIT DE RETOUR ANTICIPE

Article 13

Le superficiaire possède en vertu de la loi un droit de retour grevant le droit de superficie qui peut s'exercer conformément aux articles 779 f et 779 g du code civil suisse et notamment dans les cas suivants, moyennant un préavis de six mois :

- a) si, malgré un avertissement écrit, le superficiaire n'exécute pas les obligations de caractère personnel ou réel stipulées dans le présent contrat, ou ne se conforme pas aux instructions que le superficiaire est en droit de lui donner ;
- b) si le superficiaire, sans autorisation écrite du propriétaire du sol, modifie l'affectation de la parcelle grevée d'une manière telle que son utilisation n'est plus compatible avec le but pour lequel le présent droit est concédé ;
- c) si, en cas de transfert du droit de superficie, le superficiaire ne transmet pas à son successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du contrat ;
- d) si le successeur juridique du superficiaire ne reprend pas ces obligations personnelles, ainsi que les dettes hypothécaires grevant le droit de superficie ;
- e) si le superficiaire empêche la modification au Registre foncier de l'inscription de l'hypothèque légale mentionnée à l'article 9 ci-dessus, en refusant de passer un acte authentique ou de faire la réquisition au Registre foncier ;
- f) si le superficiaire n'acquitte pas, dans les six mois suivant leur échéance, les intérêts hypothécaires ou les remboursements convenus sur le capital hypothécaire ;
- g) si le superficiaire est en retard de six mois dans le paiement de la rente du droit de superficie ;
- h) si le superficiaire ne fournit pas ses comptes d'exploitation, après relance.

Ce droit de retour s'exerce dans les conditions prévues à l'article 14 alinéa 1 ci-après.

14.- CONSEQUENCES DE L'EXTINCTION DU DROIT DE SUPERFICIE ET INDEMNITES

Article 14

L'extinction du droit de superficie a notamment les conséquences suivantes :

14.1. Conséquences de l'exercice du droit de retour anticipé.

En cas de retour du droit de superficie avant l'échéance du terme en vertu des dispositions de l'article 13 ci-dessus, le droit de superficie et toutes les constructions et installations fixes qui en font partie intégrante passeront en la propriété du superficiel à l'exclusion des meubles.

Dans ce cas, il sera dû par le superficiel au superficiaire une indemnité dont le montant maximum sera égal à la valeur intrinsèque à dire d'experts des constructions et installations fixes au jour du retour anticipé, valeur intrinsèque qui sera diminuée des amortissements qui auraient contractuellement dû être effectués jusqu'à la date du retour anticipé, conformément à l'article 11 ci-dessus. La faute du superficiaire en raison de laquelle le droit de retour anticipé est exercé peut par ailleurs justifier une réduction supplémentaire de l'indemnité.

14.2. Conséquences de l'extinction du droit de superficie à l'échéance.

A l'extinction du droit de superficie à sa première échéance, ou à celle de sa prorogation, les constructions et installations fixes établies en vertu de ce droit passeront en la propriété du superficiel.

Si le superficiel ne renouvelle pas le droit de superficie, il paiera au superficiaire une indemnité dont le montant sera égal à la valeur intrinsèque, à dire d'experts, des constructions et installations fixes au jour de l'extinction du droit de superficie, compte tenu de leur état de vétusté et d'entretien.

Les clauses du présent article seront annotées au Registre Foncier et primeront l'hypothèque légale dont il est parlé à l'article 9 ci-dessus.

15.- RADIATION DES INSCRIPTIONS

Article 15

Lors de l'extinction du droit de superficie à l'échéance du terme, le superficiel peut requérir seul, après avoir versé ou garanti les indemnités éventuellement dues en vertu de l'article 14 ci-dessus, la radiation du Registre foncier de l'inscription du droit de superficie et de tous les droits et charges qui s'y rapportent,

16.- SITUATION HYPOTHECAIRE

Article 16

Il est rappelé que la parcelle n° xxx ne fait l'objet d'aucune inscription hypothécaire au jour de la signature des présentes.

17.- MEDIATION ET FOR

Article 17

17.1. Médiation.

Tous litiges, différends ou prétentions nés du droit de superficie ou s'y rapportant, y compris ceux concernant sa validité, sa nullité, d'éventuelles violations de celui-ci ou sa résiliation, sont soumis à la médiation conformément au Règlement suisse de médiation commerciale de la Swiss Chambers' Arbitration Institution en vigueur à la date à laquelle la requête de médiation est déposée conformément à ce Règlement.

Le siège de la médiation est à Genève. Le processus de médiation se déroule en français.

17.2. For.

Au cas où le litige, le différend ou la prétention n'auraient pu être complètement résolus par la médiation dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date de confirmation ou de nomination du/des médiateur(s) par la Chambre, il relèverait de la compétence exclusive des tribunaux ordinaires du canton de Genève.

18.- FISC ET FRAIS

Article 18

Tous les frais, émoluments et honoraires relatifs au présent contrat sont supportés par le superficiaire.

Il devra par ailleurs rembourser au superficiant les frais de mise en valeur s'élevant à CHF XXXX.-.

Le tout dans les trente (30) jours suivant l'ouverture du crédit de construction.

19.- RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION LEGAL

Article 19

Le superficiaire déclare renoncer à son droit de préemption légal sur le fonds à grever du droit de superficie ; cette renonciation sera annotée au Registre foncier.

20.- DROIT DE SUPERFICIE AU SECOND DEGRE

Article 20

Le superficiaire renonce irrévocablement à grever son droit de superficie d'un droit de superficie au second degré. Cette clause sera annotée au Registre foncier.

21.- LFAIE

Les représentants de la superficiaire attestent qu'elle n'est pas soumise à la législation susvisée, qu'elle n'agit ni sur l'ordre ni pour le compte de personnes à l'étranger et que la présente acquisition (DDP) n'est pas financée par un apport de fonds étrangers. Elle s'engage à le prouver à qui de droit (cf annexe n° xx ci-jointe).

22.- REGISTRE FONCIER - POUVOIRS

Maîtres XXX, notaires, auront tous pouvoirs pour requérir l'inscription, au Registre Foncier, des stipulations contenues au présent acte d'une part et requérir les ajustements supplémentaires qu'exigeraient les services dudit Registre afin d'y permettre l'inscription du présent acte et ses annexes, d'autre part.

23.- ELECTION DE DOMICILE

Pour tout litige pouvant survenir entre les parties à propos de la conclusion, de l'exécution, ou de l'interprétation du présent acte, domicile est élu par les comparants en leur siège social respectif sus-indiqué.

Le présent contrat est exclusivement soumis au droit suisse.

DONT ACTE

Et après lecture faite, les comparants, en leur qualité, ont signé le présent acte avec le notaire.

(Signé) : Fondation pour la promotion du logement
bon marché et de l'habitat coopératif
(ses représentants)

XX société coopérative
(ses représentants)

Me XXX, notaire

B. Annexe 2 – Interview de M. Guillaume KÄSER

AL : Dans la BD sur la CODHA dessinée par ALOYS LOLO, disponible sur votre site internet, un des personnages pose la question à Rosanna ULMI et Eric ROSSIAUD de la CODHA si « ça marche bien, votre CODHA » ? Question à laquelle ceux-ci répondent « c'est pas que ça marche... ça court ! ça déménage ! – ouais ! Comme j'ai coutume de dire : quand la CODHA va, tout va ». La question que je vous pose c'est : comment expliquez-vous ce regain d'intérêt pour la coopérative d'habitation ? ou plus généralement pour cette nouvelle façon d'habiter ?

GK : Je pense qu'il y a des facteurs externes qui expliquent ce regain, pour lesquels nous n'y sommes pour rien, et des facteurs internes que nous avons pu influencer. Ces facteurs externes sont notamment la pénurie de logement. Ainsi lorsque l'on propose des logements bons marchés et de qualité, il y a une forte demande et un grand intérêt. De plus, la coopérative est vue comme un « club » qui garantit à chaque coopérateur de trouver un jour un logement. Sur le plan interne, la CODHA doit son succès notamment à sa grande ouverture : on ne demande pas aux gens de renoncer à leur voiture, par exemple, ni une participation obligatoire (la participation étant seulement offerte et non imposée). Aussi, la CODHA est très profilée : on trouve dans les immeubles de la CODHA des salles communes, chambres d'amis, ateliers, des jardins potagers sur les toits, des terrasses panoramiques, etc. Nous essayons donc de promouvoir un certain mode de vie, qui va au-delà du simple logement. Nous sommes très attentifs à ce qu'il se passe également au pied de l'immeuble, notamment dans le choix des restaurants, épiceries participatives, bio, etc. Il y a donc une véritable réflexion pour que les coopérateurs habitants se sentent le mieux possible. Finalement, un aspect important est celui de la transition écologique. Au début de l'essor de la CODHA, on parlait « d'écoquartier », on parle maintenant de transition écologique, mais ces deux termes sont correspondants. La CODHA répond à de nombreuses problématiques en lien avec l'écologie, grâce à ce soin écologique, et c'est cet aspect-là qui nous a permis de récupérer beaucoup de terrains publics (ville, canton, commune). Nous étions en effet au bon endroit au bon moment.

AL : Vous pensez donc que les pouvoirs publics, de par la loi, encouragent suffisamment l'habitat coopératif ?

GK : Je pense en effet que la loi encourage aujourd'hui beaucoup les coopératives. Mais il faut garder à l'esprit que ces lois ont été votées par le parlement : elles ont donc pour but d'encourager le logement d'utilité publique. C'est un choix politique, qui vise à permettre aux personnes à bas revenus de se loger. Tous ces mécanismes de soutien servent à orienter l'offre de logement vers des logements abordables, que ce soit par l'accès au foncier ou l'accès au financement. Les mesures prises à Genève sont très généreuses, et nous militons pour en avoir encore plus !

AL : Craignez-vous que la CODHA devienne victime de son succès (une trop grande demande de coopérateurs, une insuffisance de droit de superficie, etc.) ?

GK : La CODHA a une certaine dimension aujourd'hui. Nous sommes actifs dans l'association faîtière des coopératives (GCHG), actifs politiquement, etc. Nous sommes donc très entendus, mais nous ne sommes pas seuls, il y a un vrai renouveau coopératif : la coopérative Equilibre, La Brique, Voisinage, etc. Ces coopératives manient les mêmes ingrédients que nous, à savoir la participation, l'écologie, le lien social, espaces commun, qualité de vie, etc. Il y a donc de plus en plus de concurrence, et certains de nos coopérateurs sont également membres d'autres

coopératives. Les terrains donnés aux coopératives sont rares, et la demande est très forte. Je pense que l'on est déjà un peu victime de notre succès (+ de 4000 membres pour 800 logements fonctionnels et 800 logements en projet). La question se pose de s'il faudrait restreindre l'accès aux nouveaux membres, mais pour le moment nous ne nous sommes pas résolus à le faire. Il faut aussi savoir qu'il y a beaucoup d'admissions, mais également beaucoup de démissions, soit des gens qui se découragent. Nous aurions pu restreindre l'accès pour avoir un nombre de membres plus proche du nombre de logements à disposition. Mais c'est aussi un choix politique que de vouloir représenter ces gens qui ont libéré leur part sociale et paient des cotisations chaque année, et croient en un projet. C'est presque une logique syndicale. D'autres coopératives préfèrent ne pas gérer un grand fichier de membres.

AL : *Quelle est l'attente moyenne pour obtenir un logement à la CODHA ?*

GK : L'ancienneté est un critère principal de l'attribution de logement. Mais ce n'est pas le seul critère. Pour les logements subventionnés (LGL), il y a également la notion de taux d'effort (le rapport entre le loyer et le revenu) et le taux d'occupation. Ainsi, on n'attribuera pas un 6 pièces à une personne seule. Certaines communes imposent également de loger en priorité les communiers. À Chêne-Bougeries, par exemple, des gens ont obtenu un logement en six mois. Mais parfois, les gens sont très exigeants, ce qui fait que certaines personnes trouvent très rapidement un logement dès lors que les personnes prioritaires ont refusé une offre (par exemple pour notre projet à Meyrin où un grand nombre de coopérateurs ne souhaitaient pas habiter). Il arrive donc que des membres avec peu d'ancienneté trouvent un logement très rapidement. D'autres membres le sont depuis 7-8 ans, mais attendent de trouver ce qui leur conviendra le mieux. C'est la raison pour laquelle nous avons mis en place un sondage pour déterminer le profil des coopérateurs. Sur les 4000 coopérateurs, on compte environ 3500 ménages, et chaque ménage correspond à un logement. Pour le moment, 800 logements sont occupés. D'autres coopératives fonctionnent autrement et ne prennent pas de nouvelles inscriptions tant que de nouveaux logements ne sont pas disponibles.

AL : *Distinguez-vous plusieurs formes de coopératives ?*

GK : On distingue généralement trois formes de coopératives : les traditionnelles (les plus anciennes) comme la SCHG. Cette dernière était originellement ouvrière, bien que fondée par des personnes qui n'étaient pas issues de la classe ouvrière. La vision était philanthropique : créer une coopérative, l'administrer et développer des projets pour loger des ouvriers. L'écologie ne faisait pas encore partie des préoccupations. Les coopérateurs sont peu sollicités pour participer à l'administration. Les loyers sont toutefois très bas. Il existe ensuite des coopératives de promoteurs, soit des coopératives qui sont créées pour réaliser des opérations immobilières. En effet, les promoteurs cherchent toujours à développer des terrains, et il y a toujours plus de promoteurs que de terrains. Les terrains publics sont en général attribués soit à des fondations publiques, soit à des coopératives. Cela peut être intéressant financièrement : quand bien même il n'y a pas de but lucratif, un certain nombre de personnes seront employées pour effectuer le travail, il y a des mandats de régie, etc. De très grands groupes immobiliers genevois ont donc créé des coopératives. Des entreprises de bâtiments ont fait de même, ainsi que des architectes. Ils y voient donc un intérêt. Le mandat d'architecte est tout de même de 12% du prix de revient de l'immeuble, ce qui est un beau mandat... C'est la même logique pour l'entreprise de maçonnerie, etc. Le moteur premier n'est donc pas le coopérateur ni l'écologie, ni la qualité de vie mais de monter une affaire. Finalement, la troisième catégorie est celle de la CODHA : issue des années 1990-2000, l'idée est de faire passer les coopérateurs avant. Il y a également cette volonté de garder un sens de la fête, du lien social, etc. tant de valeurs qui

nous viennent du mouvement squat. Au départ, nous étions très méfiants vis-à-vis du milieu de l'immobilier : nous n'y connaissions rien, je suis sociologue de formation, et d'autres personnes à la direction de la CODHA sont comédiens de formation, historienne de l'art, etc. Nous avons donc dû apprendre les métiers de l'immobilier par l'expérience au travers des différents projets de la CODHA. Nous sommes une grande coopérative, mais nous sommes participatifs. Au début de la CODHA, il n'y avait pas de plan de développement, cela s'est fait spontanément. Pour exemple, une conseillère municipale de la ville de Lausanne a eu envie de développer l'habitat participatif et nous a proposé un projet à Lausanne. Maintenant, 10 ans après, nous avons plusieurs projets à Lausanne. Nous avons souhaité garder une seule CODHA, mais nous avons créé plusieurs associations de futurs habitants, qui une fois l'immeuble terminé deviennent les associations des habitants de l'immeuble. Les coopérateurs participent ainsi plus à l'association de l'immeuble que de la coopérative. Pour donner un ordre d'idée, nous sommes environ 100 personnes à être présentes lors de l'AG de la CODHA (pour 4000 coopérateurs). Mais les personnes, au sein de leur propre immeuble, ont développé des règlements, par exemple, d'utilisation des jardins potagers, de l'utilisation des salles communes, de la mobilité, animation des enfants, etc. Ainsi, les habitants ont cette possibilité de participer au sein de leur association. On leur propose des statuts-types, qu'ils peuvent ensuite modifier. Nous n'avons pas de régie : elle est faite par la CODHA, et certaines tâches sont déléguées aux associations d'habitation. À chaque fois, ces associations sont constituées avant le projet. C'est ce qui fait notamment la différence par rapport aux autres catégories de coopératives, qui, quant à elles, vont construire puis simplement louer les logements à la fin du processus. Du moment où la CODHA va maîtriser un nouveau projet, et sera certaine de le réaliser (car il y a toujours une partie de prospection, qu'il s'agisse d'un appel d'offre pour un terrain public ou l'achat du terrain auprès d'un privé – ce qu'on commence à faire maintenant grâce à notre taille), alors à ce moment-là on créera une association. Avec elle, on désignera l'architecte du projet. La CODHA agit alors comme un groupe technique : on vérifie que le projet soit faisable au niveau légal, financier et technique. Tant que l'on estime que c'est qualitatif, on laisse faire les habitants. On exige simplement une unité entre les logements. Cela implique une certaine organisation : il faut convoquer les habitants pour qu'ils puissent indiquer leur choix à l'architecte entre l'option A et l'option B. La CODHA dispose donc d'un certain personnel au service des groupes d'habitants. L'autre intérêt est qu'au début du processus, les habitants ne se connaissent pas, mais après 3-4 ans ils se connaissent. Cela permet à certaines personnes de se retirer si l'orientation du projet ne leur convient pas. Toutes les questions relatives à la construction de l'immeuble sont importantes non seulement pour réaliser un immeuble qui soit conforme à la volonté des futurs habitants, mais aussi pour leur permettre d'apprendre à fonctionner ensemble. C'est aussi ce fonctionnement-là qui nous vaut notre succès. Et la qualité des logements : ici, nous avons deux ateliers avec tous les outils nécessaires, dans d'autres nous avons un sauna, ou encore un mur de grimpe, etc. C'est assez inouï d'avoir un sauna dans du logement social.

AL : *Quel est le lien entre les immeubles de la CODHA et le logement social ?*

GK : La coopérative en elle-même n'a pas de lien avec la LGL. La coopérative, d'après ses buts et sa volonté, peut faire des logements de tous types (des coopératives font de la PPE, mais la majorité sont des coopératives de locataires). Construire est compliqué, accéder à un terrain aussi. Très souvent, les coopératives construisent sur des terrains publics, et principalement en zone de développement. Ainsi, une part de logements LGL s'impose automatiquement (art. 4A LGZD). De plus, comme les coopératives construisent sur du terrain public, et comme il y a un manque de logements abordables ou LUP, les collectivités publiques ont tendance à imposer

(en tant que propriétaires), via le droit de superficie, de faire du LUP ou du LGL. Donc on en fait très souvent.

AL : *Quel pourcentage du parc locatif de la CODHA est du logement social ?*

GK : Entre 85 et 90%. On a un immeuble qui était HM et qui est sorti du contrôle, dès lors qu'il avait fait ses 20 ans de contrôle. Nous avons une partie d'immeubles en ZDLOC (dont le contrôle est de dix ans). La plupart se trouve en zone de développement et sur les terrains publics. Notre stratégie est maintenant de sortir également de ces zones, et de travailler avec des propriétaires privés, dès lors que les coopératives ont une bonne image. Certains propriétaires préfèrent vendre aux coopératives plutôt qu'à des promoteurs.

AL : *Comment fonctionne la propriété sans but lucratif (PSBL) ?*

GK : L'idée de la CODHA était à la base de ne faire que du locatif. Mais l'**art. 4A LGZD** demande également une partie de PPE. Nous avons un exemple d'une parcelle à Versoix sur laquelle nous pouvons faire 85 logements soumis à l'art. 4A LGZD. Si on ne faisait pas de PPE, on devrait soit demander une dérogation au département, soit les faire faire par quelqu'un d'autre, ce qui serait dommage de notre point de vue. L'autre chose est qu'il y avait une demande de nos membres, qui adorent notre fonctionnement et qui disposent d'une certaine épargne, d'acheter leur logement. D'autres coopératives font ça en Suisse alémanique, quelques-unes à Genève. Cela se fait beaucoup aux Pays-Bas et en Angleterre. Cette propriété permet une certaine forme de sécurité. On a deux modèles : l'un est de la PPE avec un fort esprit coopératif. La différence avec la PPE est que les lots sont vendus sans marge aux premiers acquéreurs, avec un mécanisme de revente pour que ces lots ne soient jamais vendus avec un but lucratif. En effet, nos statuts nous permettent de faire de la PPE, mais pas d'enrichir quelqu'un. On a donc un mode de calcul du prix de revente qui, s'il n'est pas respecté, nous permet de préempter. Cette préemption est illimitée (légale), et un lot de la PPE, appartenant à la CODHA, a le droit de préempter les autres. L'autre modèle de PSBL est un peu plus compliqué : la CODHA reste propriétaire du terrain, mais donne un droit de superficie à la PPE. Elle ne prend donc pas de lot dans la PPE, mais a également un droit de préemption via le droit de superficie. Elle peut aussi retirer le droit de superficie au lot qui contreviendrait aux règles posées (*à vérifier la possibilité juridique*). Dans ce deuxième cadre, la CODHA garde une maîtrise à plus long terme, ce qui pourrait lui permettre à l'avenir de démolir le bâtiment, indemniser les propriétaires et reconstruire quelque chose de plus dense. Pour donner un exemple, le quartier de Vieusseux est détenu par la SCHG. Ils sont en train de démolir des bâtiments des années 50-60 et de construire des bâtiments comprenant 3 à 4 fois plus de logements (autrefois R+2, aujourd'hui R+7). Avoir le foncier est donc toujours intéressant. Selon le premier modèle, une des exigences est que la personne reste coopérateur de la CODHA. On exigera d'elle qu'elle soit en mesure de fournir les fonds propres nécessaires ainsi que les revenus, dès lors que l'on se trouve face à quelque chose de beaucoup plus cher que du locatif LGL. Ils ont donc le double statut de coopérateur et de propriétaire de leur logement. Lorsqu'ils revendent, on vérifie le prix et on exige qu'ils revendent à un coopérateur (sous réserve d'une revente à un membre de leur famille). Cela limite donc leur liberté de propriétaire. Une étude est en cours au niveau suisse sur ce genre de montages. Il existe un article à ce sujet.

AL : *L'association « Coin de Terre » propose également une sorte de propriété sans but lucratif. Est-ce que les mécanismes sont semblables ?*

GK : Oui, exactement. Nous nous sommes beaucoup inspirés de ce système, à la seule différence qu'ils utilisent le droit de réméré. Ils ont toutefois rencontré quelques problèmes, dès lors que le droit de réméré était sans limitation dans le temps. Les chambres fédérales ont ensuite introduit une limite à 20 ans dans le code civil. Ainsi, l'association n'avait plus d'outil juridique pour contrôler le prix de vente. Mais ils ont réussi à réintroduire un droit de réméré illimité (droit de réméré légal), mais ils ont dû obtenir un vote du Grand Conseil pour désigner leur but d'utilité public. Par cette mesure, ils ont pu bénéficier d'un droit de réméré sans limite.

AL : *Est-ce que les gens ne sont pas refroidis à l'idée d'acheter de la propriété qui n'est en réalité qu'en droit de superficie, dès lors que celui-ci ne peut durer que 99 ans ?*

GK : Les gens qui achètent ont au minimum 30 ans. Ainsi, l'idée d'être propriétaire pour 100 ans ne leur pose pas de problème. (AL : *Quid d'un éventuel désir de léguer leur bien à leur postérité ?*). Le profil de ces gens est souvent celui d'une personne qui a été locataire toute sa vie. De plus, ils sont séduits par le fonctionnement de l'habitat coopératif et cherchent à maximiser leur bien-être et non leur profit. Il est clair que pour chercher à maximiser son profit, il n'y a pas d'intérêt à acheter un tel logement avec une clause de non-lucrativité. Il y a un discours philosophique, qui est d'ailleurs fondateur de la CODHA, qui estime que le logement est un bien de première nécessité et non une marchandise. Le but est de sortir les logements du marché spéculatif. Pour le moment, la possibilité d'habiter recouvre soit le fait d'être propriétaire, soit d'être locataire. Les coopératives sont une sorte d'entre-deux, qui impliquent certaines contraintes de propriétaires ainsi que celles du locataire. On cherche à avoir une vision équilibrée. Quel est le juste prix d'un loyer ? Doit-il couvrir que les coûts ? Aujourd'hui, on les connaît très bien. Mais dans cinq ans, si les taux hypothécaires augmentent, dois-je attendre cinq ans pour augmenter mon loyer ? Ou dois-je déjà aujourd'hui élever celui-ci légèrement afin de ne pas avoir à augmenter les loyers plus tard. Les coopérateurs ne sont pas tous d'accord à ce sujet, c'est pourquoi une discussion a toujours lieu.

AL : *Cette PPE a donc l'avantage de vous permettre de rentrer plus facilement dans les critères de l'art. 4A LGZD ?*

GK : Exactement ! L'autre intérêt est que si l'on négocie un terrain avec des propriétaires privés, et que l'on a seulement une offre uniquement en locatif, alors le prix du terrain est plus bas. L'offre avec une partie en locatif et une partie en PPE est quant à lui plus élevée. Cela permet donc de développer un projet qui n'aurait certainement pas vu le jour si l'on avait uniquement proposé du locatif. En effet, si le terrain vaut 10, on met 7 pour les lots PPE (50% du programme) et 3 pour le locatif.

AL : *À l'art. 3 des statuts de la CODHA, il est stipulé que celle-ci cherche à développer le cadre légal de l'habitat coopératif. Dans cette perspective, que pensez-vous qu'il reste à améliorer ?*

GK : En regardant en arrière, nous avons contribué à deux évolutions du cadre légal. La première, il y a 20 ans, était la création du HM, une catégorie beaucoup plus souple que le HLM. Dans ce dernier système, le propriétaire reçoit de l'argent de l'Etat et en contrepartie il doit louer à un loyer plus bas. Pour avoir accès à ce loyer, les familles doivent avoir un bas revenu, et s'il augmente, elles doivent alors s'en aller du logement. Le HM, quant à lui, prévoit que la famille paie le loyer nécessaire pour couvrir les coûts de l'immeuble (loyer économique), qui assurent un rendement au propriétaire, et l'Etat offre une subvention à la famille. Chaque fois que les revenus augmentent, alors la subvention diminue. Cela a pour avantage de mieux s'adapter au parcours de vie (par exemple un couple qui vient d'avoir un enfant, qui finit ses

études, etc.). Le régime HLM n'était donc pas compatible avec le logement en coopérative. Plus récemment, il y a 3-4 ans, nous avons milité pour un changement de la loi au sujet du cautionnement des emprunts. Les coopératives de moins de 30 ans ont peu de fonds propres... Le cautionnement de l'Etat pour les emprunts était réservé aux catégories de logements LGL. Nous avons réussi à faire passer dans la loi que le cautionnement pour des logements non-subsidés (hors LGL ou hors ZD), mais détenus par des entités sans but lucratif, devienne possible. Pendant la période de construction, 90 à 95% du prêt est garanti. Après, c'est la partie qui dépasse les 80% de taux d'avance (donc la partie entre 80 et 95%). Ces conditions techniques permettent donc de mieux développer l'habitat coopératif. Nous avons également eu plusieurs modifications réglementaires : par exemple, lorsque l'on crée des chambres d'amis ou des pièces communes en zone de développement, on a des surfaces de mètres carrés à bâtir qui sont très contrôlées. Si j'ai 10'000 mètres carrés, et que je fais des chambres d'amis ou des pièces communes, j'ai des logements en moins. Ainsi, l'équilibre financier est plus difficile à trouver, dès lors que ces pièces ne sont pas louées. Ce qu'on a réussi à obtenir c'est que ces pièces ne soient pas comptées dans la surface à bâtir. Ainsi, s'il y a 10'000 mètres à bâtir, c'est 10'000 mètres de logement de surface brut de plancher. Mais s'il y a encore 200 mètres carrés de pièces communes, on pourrait développer un projet de 10'200 mètres carrés. On ne comptera que les mètres carrés de logement. Cela se trouve dans le règlement de la LGL. Dans les immeubles LGL (majorité de ce que l'on fait), le principe de base est d'avoir une construction rationnelle et économique, dès lors que l'on veut que les loyers soient moins chers. L'Etat cherche à mettre le moins de subventions possibles, mais lorsque l'immeuble est cher, il doit fournir plus de subventions. Depuis 20 ans, il y a toute la dimension de la construction écologique, ce qui coûte plus cher. Est-ce que l'on a le droit de louer un peu plus cher pour couvrir ces surcoûts ? Ces éléments ont pu évoluer et sont admis aujourd'hui. Une majoration du coût a été admise. En effet, l'Etat contrôle le coût de construction et le montant des loyers. Si on construit de manière plus écologique, l'Etat admet un coût un peu plus cher et des loyers plus élevés. En ce qui concerne le futur, dans les immeubles contrôlés par l'Etat les locataires doivent respecter un taux d'occupation et un taux d'effort. Ainsi, les locataires doivent avoir un bas revenu. Maintenant, les taux d'intérêts sont tellement bas que lorsque l'on fixe les niveaux de loyers par rapport aux taux d'intérêts, on arrive à des loyers très bas. Si l'on dit que les personnes qui doivent respecter un taux d'effort pour entrer dans ces logements, on s'adresse à des personnes qui ont des revenus extrêmement bas, ce qui contrevient à notre idéologie de mixité sociale. Beaucoup de coopérateurs se voient ainsi refuser un logement alors qu'ils sont en attente depuis 10 ans, dès lors que l'on considère que leur revenu est trop élevé. Il serait souhaitable d'assouplir et de tenir compte de ces problématiques. Le mécanisme est logique, mais il a été mis en place alors que les taux d'intérêts étaient d'environ 4%... On fixait donc les loyers en fonction d'un taux d'intérêts de 4%. Si j'emprunte 10 millions à 4%, les loyers seront fixés en fonction de cela. Mais maintenant, on monte les opérations avec ces mêmes niveaux de loyers, comme si l'argent coûtait 4, mais il coûte en réalité 1. L'Etat nous impose donc d'adapter nos loyers en fonction des taux d'intérêts réellement obtenus, ce qui les fait baisser, ce qui est une bonne chose en soi, mais le problème est qu'un certain nombre de personnes ne peut alors plus entrer dans les conditions.