

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner le projet d'arrêté de MM. Roger Deneys, Sami Kanaan, Daniel Sormanni et Marco Ziegler, renvoyé en commission le 20 avril 1999, intitulé: «Pour un soutien concret au logement coopératif».

Rapporteur: M. Jean-Pascal Perler.

1. Préambule

Lors de sa séance du 20 avril 1999, le Conseil municipal a renvoyé le projet d'arrêté cité en objet à la commission des finances.

Présidée par M. Souhail Mouhanna, la commission a étudié le projet d'arrêté N° 448 au cours de ses séances du 14 février, 6, 7, 20 et 27 mars 2001. Elle a procédé aux auditions de M. Pierre Muller, magistrat représentant le Conseil administratif, de MM. Albert Knechtli, président de la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG), et Jean-Pierre Chappuis, directeur, et de MM. Philippe Favarger, président de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), et Eric Rosiaud, vice-président. Les déposants du projet d'arrêté n'ont pas été auditionnés formellement mais, faisant partie de la commission des finances, ont participé activement à l'étude de l'objet.

Enfin, le rapporteur remercie M^{mes} Ursi Frey et Gisèle Spescha pour la prise de notes des différentes séances.

2. Rappel des articles du projet d'arrêté original

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'investissement de 2 500 000 francs destiné à soutenir le logement coopératif en ville de Genève par des garanties financières.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à engager ce montant en accordant à des coopératives ayant pour objectif principal le logement sous forme associative de leurs membres dans un ou plusieurs immeubles des garanties financières jusqu'à concurrence de 500 000 francs par coopérative et projet en couverture de prêts de même montant que pourrait consentir une banque ou une autre institution, prêts permettant à ces coopératives d'acquérir un ou plusieurs immeubles ou parcelles.

Art. 3. – L'octroi des garanties mentionnées à l'article premier est subordonné à l'acceptation par l'Office financier du logement du plan financier présenté par la coopérative pour le projet concerné.

Art. 4. – Au cas où la Ville de Genève serait amenée à verser tout ou partie d'une garantie telle qu'elle est prévue à l'article premier ou de nantissements tels qu'ils sont prévus à l'article deuxième, il sera provisoirement pourvu à cette dépense au moyen de rescriptions, d'avances ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence du montant de la garantie qui devra être engagée.

Art. 5. – Dans cette hypothèse, la dépense qui serait consentie selon l'article 4 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier et amortie au moyen de 2 annuités, qui figureront au budget de la Ville de Genève dans les deux années qui suivront celle pendant laquelle a eu lieu la dépense.

3. Travail de la commission

3.1 Audition des représentants de la SCHG (14 février 2001)

Le président, M. Albert Knechtli, rappelle que la SCHG a édité, en 1994, à l'occasion des 75 ans (1919-1994) de sa création, un ouvrage écrit par M^{me} Anita Frei, architecte-urbaniste, et MM. Bernard Lescaze et David Hiler, tous deux historiens: *La Société coopérative d'habitation Genève & l'Histoire du logement social à Genève (XIX^e & XX^e siècles)*. Il est précisé que chaque conseiller municipal en place a reçu un exemplaire de cet ouvrage, dont la lecture est fortement recommandée pour tout connaître sur le logement social à travers la création d'une coopérative: «Le 27 juin 1919, une assemblée constitutive réunie à la Salle centrale consacre la fondation de la Société coopérative d'habitation de Genève; elle peut déjà compter sur 614 sociétaires qui ont souscrit pour plus de huit cents parts sociales et qui vont habiter les premières cités-jardins.»

Sur le plan cantonal, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) a présenté un nouveau plan directeur avec des prévisions jusqu'en 2015. Il en ressort qu'on s'attend à une crise du logement telle qu'on ne l'a encore jamais vue et il semble nécessaire de construire 35 000 logements jusqu'en 2035. Pour ce faire, le DAEL veut faire aboutir les trois projets suivants:

- le déclassement en zone de verdure de tous les espaces verts existants, ouverts au public et appartenant aux collectivités publiques et qui sont situés actuellement dans des zones à bâtir, donc potentiellement menacés par des constructions;
- le déclassement de plusieurs périmètres de la zone villas en zone de développement permettant la réalisation d'immeubles de logements;
- l'aide en faveur des coopératives pour faciliter leur démarrage et pour rendre l'acquisition de parts sociales accessible aux personnes au revenu modeste.

Les autorités n'ont pas été incompétentes en ce qui concerne la nouvelle crise du logement, mais ont sous-estimé les droits démocratiques. Maintenant, les habitants se mobilisent pour se regrouper et pour que des constructions puissent se réaliser, également dans des zones où se trouvent encore des villas. On arrive même à la situation extrême où un propriétaire de villa demande son classement, ce qui peut avoir pour conséquence de bloquer toute une procédure. Cela s'est produit dans le quartier de la Roseraie.

Au niveau du Grand Conseil, la situation s'accélère, car la SCHG a été reçue en commission pour discuter du projet de loi 8398, déposé par l'Alternative, qui propose de créer une nouvelle fondation de droit public, la «Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif», qui disposera d'un montant de 30 millions de francs pour acquérir essentiellement des terrains qui pourront ensuite être cédés en droit de superficie à des coopératives. Cette nouvelle structure remplacera la fondation de droit privé «Cité-Nouvelle», créée en 1960, dont le but était de mettre à disposition des logements à loyers modérés.

De plus, un autre projet de loi (PL 8427), déposé quant à lui par le Conseil d'Etat et répondant à la motion N° 1092-B, est aussi à l'étude en commission. Ce projet de loi correspond à une modification de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL: l 4 05) qui porte à 100 millions un montant initial de 80 millions de francs, afin d'accorder, pour un montant global cumulé de 20 millions de francs, des prêts avec ou sans intérêt, garantis par nantissement des parts sociales aux coopératives d'habitation, ainsi que directement aux coopérateurs.

D'autre part, un groupement des coopératives d'habitation genevoises a été créé afin de définir des statuts communs; une charte éthique a même été établie (annexe N° 1) officiellement au début du mois d'avril 2001. Il est précisé que la charte éthique interdit la transformation d'appartements appartenant à une coopérative en propriétés par étage (PPE). De plus, les coopérateurs mettent des sommes dérisoires dans l'achat de parts sociales et sont plutôt défavorisés socialement, ce qui les empêche nettement d'acquérir financièrement leurs appartements en PPE. Enfin, il faut remarquer que les coopérateurs ne peuvent pas déduire, sur le plan fiscal, les mêmes montants que les propriétaires, car leurs logements bénéficient de subventions.

Actuellement, la SCHG peut se vanter d'être la plus ancienne des coopératives d'habitation, mais aussi la plus grande avec plus de 1520 appartements à gérer. La société n'a du reste pas de difficultés à obtenir des prêts, car elle possède beaucoup d'actifs.

La participation aux assemblées générales est satisfaisante, on constate que, sur 2000 membres, environ 150 à 200 sont présents. L'année dernière, la question

du remboursement d'un intérêt a été abordée, mais on s'est rendu compte que le montant réclamé au niveau fiscal était supérieur au total distribué. Il a donc été décidé de laisser le montant à la coopérative, ce qui est autorisé, contrairement aux dispositions concernant les sociétés immobilières.

Il est expliqué que les parts sociales constituent les fonds propres de la coopérative et qu'un intérêt d'environ 1%, plutôt symbolique, est versé. Par ailleurs, il n'est pas demandé aux coopérateurs de verser 3 mois de loyer d'avance et les parts sont souvent inférieures à un tel dépôt. Une assemblée générale est organisée chaque année, où les coopérateurs peuvent s'exprimer, mais pas vraiment en ce qui concerne la gestion. Cependant, les coopérateurs désignent les membres du conseil d'administration.

Concernant le projet d'arrêté N° 448 plus précisément, le cautionnement tel qu'il est proposé dans le texte peut être utile à toute coopérative, notamment pour les habitations mixtes qui ne sont pas cautionnées par l'Etat, celui-ci n'intervenant que dans la construction de HLM.

D'autre part, un article du projet d'arrêté mentionne la forme associative des logements, un terme assez vague, car il interdirait à la SCHG d'obtenir un cautionnement, car elle ne fonctionne pas sur le mode associatif, bien que les locataires-coopérateurs soient davantage impliqués dans la prise de décision que lorsqu'une régie gère les appartements, étant donné qu'ils sont membres de l'organisme. Il faut préciser que la situation n'est pas la même pour les grandes et petites coopératives. Dans ces dernières, il existe une cogestion qui demande un engagement plus important de la part des coopérateurs, qui gèrent eux-mêmes les bâtiments, mais tout le monde ne peut pas être impliqué dans la gestion d'un grand groupement.

Pour conclure, M. Jean-Pierre Chappuis, directeur, termine en arguant qu'il est intéressant d'obtenir un cautionnement pour des projets prêts à démarrer, car les petites coopératives manquent souvent de fonds propres, mais qu'il est aussi indispensable d'obtenir des droits de superficie pour que des constructions puissent être réalisées.

3.2 Audition des représentants de la CODHA (6 mars 2001)

Le vice-président, M. Eric Rossiaud, explique le cas très concret de l'immeuble à la rue Plantamour, aux Pâquis, où la Ville de Genève s'est portée garante le 28 juin 1995 pour 100 000 francs. Cette garantie financière a été un argument prépondérant auprès de la Banque alternative suisse (BAS) pour obtenir le crédit jusqu'au montant accepté par l'Office cantonal du logement, puis un argument de poids dans la négociation avec le Crédit Suisse pour obtenir que l'immeuble soit vendu à la CODHA.

Cette garantie n'a finalement pas été utilisée pour ce projet. Il y a donc un grand intérêt à créer un fonds qui puisse permettre d'éviter les procédures d'urgence.

La CODHA compte 250 membres. Son objectif est de proposer des logements coopératifs en permettant aux habitants de s'intéresser directement à la gestion. Si la coopérative ne s'occupe actuellement que d'un seul immeuble de 12 logements, 5 projets sont en cours de réalisation (Les Ouches à Châtellaine, Pommier au Grand-Saconnex, Les Voirets à Plan-les-Ouates, Grottes en ville de Genève et Le Goulet à Chêne-Bourg) pour plus d'une cinquantaine de logements supplémentaires.

Les coopératives d'habitation comme la CODHA font du logement social sans investissement proprement dit des collectivités publiques, parce qu'elles font du logement un bien non spéculatif, car elles sont sans but lucratif, ne servent pas d'intérêt sur les parts sociales et s'interdisent de transformer leurs biens en PPE. Il est beaucoup plus intéressant pour les collectivités publiques de contribuer au développement de constructeurs garantissant des loyers bas ou en tout cas reflétant les coûts réels, plutôt que de verser des aides personnalisées aux locataires pour qu'ils puissent payer des loyers dont une partie sera consacrée à payer les intérêts du capital investi selon les lois du marché.

De plus, la CODHA se félicite des deux projets de lois (PL 8427 et PL 8398) à l'étude en commission du Grand Conseil et approuve totalement la démarche des motionnaires pour la création d'un fonds de 2,5 millions de francs en Ville de Genève, tout en précisant qu'il serait plus indiqué de fixer un plafond en termes de pourcentage, comme 5% du coût total de réalisation, plutôt qu'un montant fixe. Les coopératives, notamment les petites, comptent sur l'apport de leurs coopérateurs-futurs habitants pour assurer les frais relatifs à la phase précédant l'autorisation de construire (frais d'architectes, d'ingénieurs, etc.), car elles n'ont souvent pas la possibilité de réunir dans les délais satisfaisants les fonds propres nécessaires pour acheter un bâtiment ou un terrain, de surcroît aux enchères, et sur un droit de superficie.

D'autre part, les prêts à taux préférentiels ou les cautionnements permettent de diminuer les coûts de construction. Ainsi, tout en mobilisant une somme relativement faible pendant un laps de temps, les collectivités contribuent à produire du logement social à long terme.

Finalement, M. Philippe Favarger, président, indique sa préférence au nantissement de parts sociales ou directement par la prise de parts sociales, car cela permet à la collectivité de se substituer temporairement au coopérateur, le temps que celui-ci réunisse les fonds nécessaires. Il relativise ses propos concernant les prêts à taux préférentiels, voire sans intérêt, car les banques ne les considèrent pas comme des fonds propres à part entière, car ils sont grevés par des amortisse-

ments. Il est à signaler qu'avec un prêt de 500 000 francs une coopérative peut lancer une opération de l'ordre de 10 millions de francs, soit environ une quarantaine de logements.

3.3 Audition de M. Pierre Muller, magistrat (7 mars 2001)

En tant que représentant du Conseil administratif, M. Pierre Muller est persuadé que cette forme d'habitation est intéressante pour tout le monde, aussi bien pour les coopérateurs que pour l'autorité. Les membres de coopératives étant rendus responsables, les immeubles sont mieux conservés que s'ils étaient habités par des locataires traditionnels et les standards de rénovation semblent moins élevés que ceux pratiqués par la Ville de Genève.

M. Muller constate, à titre personnel, qu'on a favorisé certaines coopératives par l'octroi de droits de superficie à titre gracieux. Une bonne coopérative devrait se débrouiller par elle-même et ne rien coûter à la collectivité publique; il constate malheureusement que certaines coopératives sont relativement politisées, plutôt à gauche, et qu'il faudrait faire attention à ne pas en privilégier au détriment d'autres.

Par ailleurs, il aurait préféré qu'une motion soit déposée plutôt qu'un projet d'arrêté, afin de laisser une marge de manœuvre au Conseil administratif pour s'organiser. Sur le principe, les collectivités publiques peuvent faciliter la mise en place de coopératives d'habitation, sous réserve de ne pas créer des privilèges.

Le magistrat rappelle que la loi sur l'administration des communes, contrairement à l'Etat, interdit aux communes de créer des fonds, ce qui crée des difficultés à participer à des ventes aux enchères de bâtiments, car il faudrait pouvoir débloquer des sommes rapidement, ce qui n'est pas possible actuellement. Par contre, le Conseil administratif peut souscrire pour des garanties afin que des coopératives obtiennent plus facilement des crédits auprès des banques, car le principe est inscrit dans son programme de législation. Il confirme qu'un système de cautionnement est certainement plus avantageux pour les pouvoirs publics que le subventionnement de HLM.

Pour conclure, le magistrat est plutôt contre ce projet d'arrêté contraignant et préférerait une motion l'invitant à entreprendre une étude afin de déterminer les meilleurs moyens d'aller dans le sens des coopératives d'habitation par une politique cohérente.

4. Discussion

Les représentants du Parti socialiste rappellent qu'ils ont déposé un projet d'arrêté, car la motion N° 253 (annexe N° 2) acceptée le 28 mai 1997, qui demandait que le Conseil administratif soumette au Conseil municipal un projet d'arrêté

aidant financièrement les coopératives d'habitation à démarrer, dort toujours dans les tiroirs de l'administration. C'est pourquoi la demande de M. Pierre Muller, magistrat, de transformer le projet d'arrêté N° 448 en motion paraît un peu loufoque.

Parallèlement à deux projets de lois à l'étude en commission du Grand Conseil, PL 8398 et PL 8427, qui proposent respectivement 30 millions de francs pour une nouvelle fondation afin d'acquérir des terrains dans l'ensemble du canton de Genève à l'intention de coopératives d'habitation par des droits de superficie et 20 millions de francs pour accorder des prêts avec ou sans intérêt, garantis par nantissement des parts sociales aux coopératives d'habitation, ainsi que directement aux coopérateurs, il semble nécessaire que la Ville de Genève participe aussi au soutien du logement coopératif, spécifiquement sur son territoire, mais qu'une évaluation du dispositif doit être mise en place afin d'obtenir un bilan de l'opération après un certain temps.

Certains commissaires sont convaincus du bien-fondé de l'aide au logement coopératif et de son aide financière par tous les moyens à disposition, comme des garanties financières, des prêts à taux préférentiels, des nantissements de parts sociales, voire l'achat de parts sociales, car cela pourrait permettre de louer à des prix décents, dont le loyer reste stable, des appartements adaptés qui ne seraient pas accessibles à des familles à revenu modeste si les prix étaient ceux du marché libre.

D'autres commissaires pensent que la collectivité ne doit pas se substituer aux banques et se demandent finalement si ce projet d'arrêté ne favorise pas une aide à la propriété par des subventions cachées, ce qui est contraire à l'action sociale. Par contre, ils ne sont pas vraiment opposés à des garanties financières octroyées par la Ville de Genève afin d'obtenir des prêts bancaires. De plus, comme il n'y a pratiquement plus de terrains constructibles en ville, on risque de soustraire des immeubles au parc locatif pour les mettre sous forme de coopératives d'habitation.

A la question de la cessibilité des parts sociales fondée par la crainte que le coopérateur ait une valeur immobilière entre les mains, ce qui n'est pas très éloigné d'une société immobilière, et qu'il puisse profiter du marché, car il pourrait y avoir des personnes intéressées à lui racheter ses parts, il est répondu catégoriquement qu'il n'y a pas de marché pour les parts sociales et que, même si elles étaient cessibles, il n'y aurait pas d'intérêt à les céder, car seule la coopérative peut les acquérir et les revendre aux futurs nouveaux locataires.

5. Conclusion et votes de la commission

Suite aux différentes auditions, qui ont démontré que le projet d'arrêté original n'était pas satisfaisant, les déposants dudit projet en ont proposé un nouveau

qui tient compte des diverses remarques des représentants des différentes coopératives d'habitation auditionnés, ainsi que de celles élaborées lors de l'étude par la commission des finances.

Considérant le nouveau texte, deux amendements ont encore été proposés concernant la limite d'intervention sur le territoire de la Ville de Genève et l'idée d'évaluer l'ensemble du dispositif quatre ans après son entrée en vigueur; ces deux amendements ont été alors acceptés à l'unanimité de la commission.

Finalement, convaincue de la nécessité de soutenir le logement coopératif, la commission des finances, dans sa majorité, recommande au Conseil municipal, par 11 oui (2 R, 1 DC, 2 AdG/SI, 2 AdG/TP, 2 S, 2 Ve), 3 non (L) et 1 abstention (1 DC), d'approuver le projet d'arrêté amendé ci-après:

PROJET D'ARRÊTÉ AMENDÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, lettres g) et h), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'arrêté du Conseil municipal du 28 juin 1995 portant sur une garantie financière de 100 000 francs à la CODHA, inscrite en pied du bilan de la Ville de Genève;

sur proposition de quatre de ses membres,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'investissement de 2 500 000 francs destiné à soutenir le logement coopératif en ville de Genève par les moyens suivants:

- garanties financières en couverture de prêts de même montant;
- prêts à taux préférentiels;
- nantissements de parts sociales;
- achat de parts sociales.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à engager ce montant en accordant à des coopératives ayant pour objectif principal le logement coopératif, associant leurs membres à la gestion et interdisant le rachat de leurs appartements en PPE, dans un ou plusieurs immeubles, des soutiens financiers tels qu'ils sont mentionnés à l'article premier, pour une valeur jusqu'à concurrence de 10% du

montant total du projet proposé, afin de permettre à ces coopératives d'acquérir un ou plusieurs immeubles ou parcelles, ou de construire ou rénover un ou plusieurs immeubles, sur le territoire de la Ville de Genève.

Art. 3. – L'octroi de ces aides, mentionnées à l'article premier, est subordonné à l'acceptation par l'Office financier du logement du plan financier présenté par la coopérative pour le projet concerné. La durée maximale d'engagement des différentes formes de soutien selon l'article premier ne peut excéder cinq ans par cas.

Art. 4. – Le Conseil administratif fera évaluer l'ensemble de ce dispositif quatre ans au plus tard après son entrée en vigueur en termes d'efficacité, de pertinence et d'adéquation aux besoins.

Art. 5. – Au cas où la Ville de Genève serait amenée à verser tout ou partie d'une garantie telle qu'elle est prévue à l'article premier, ou à accorder une autre des formes de soutien selon l'article premier, il sera provisoirement pourvu à cette dépense au moyen de rescriptions, d'avances ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence du montant engagé.

Art. 6. – Dans l'hypothèse où une garantie selon l'article premier devait être engagée ou qu'une autre forme de soutien selon l'article premier serait accordée, la dépense qui serait consentie selon l'article 4 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 2 annuités, qui figureront au budget de la Ville de Genève dans les deux années qui suivront celle pendant laquelle a eu lieu la dépense.

Annexes: Charte éthique élaborée par le Groupement des coopératives d'habitation genevoises;
Motion N° 253 «Soutien de la Ville aux coopératives de logement».

CHARTE ÉTHIQUE

Préambule

Parmi les acteurs de la construction de logements, les sociétés coopératives, considérant les buts qu'elles poursuivent en regard de l'intérêt général, constituent des intervenants particuliers, essentiels et complémentaires.

Pour elles, construire des logements répond non seulement à un besoin mais implique, en corollaire, une responsabilité morale et économique, un acte culturel.

A l'ouverture de la législature débutée fin 1997, le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève a annoncé qu'il entendait donner à des sociétés coopératives et autres bailleurs sans but lucratif les moyens d'une action énergétique pour la construction de logements.

Compte tenu de cet objectif, il a décidé de proposer à ces derniers des droits de superficie sur des terrains appartenant à l'Etat. Pour ce faire, il a souhaité collaborer avec une entité réunissant différents types de coopératives actives sur le plan local dans la promotion de l'idéal coopératif.

C'est dans ce contexte qu'un Groupement de sociétés coopératives s'est formé et la présente Charte éthique du Groupement des coopératives d'habitation genevoises – ci-après la Charte – résulte de cette démarche commune.

1. Portée

- 1.1 Le Groupement des Coopératives d'habitation genevoises, ci-après le Groupement, est constitué des Sociétés coopératives soussignées, ci-après les Coopératives. La liste des signataires demeure annexée.
- 1.2 En souscrivant au code de conduite qu'exprime la Charte, les Coopératives s'obligent sur l'honneur à le respecter. Elles adhèrent de ce fait au Groupement.
- 1.3 Les termes de la Charte s'appliquent impérativement dans le cadre des opérations réalisées avec l'aide des pouvoirs publics et plus particulièrement si le terrain est mis à disposition par l'Etat ou toute autre collectivité publique.
- 1.4 Le Groupement veillera, dans la mesure du possible, à ce que les coopératives tiennent leur engagement.

- 1.5 En cas de litige ou de violation de la charte, le groupement peut formuler des recommandations aux intéressés pour tenter de remédier à la situation et, à défaut, rendre publique sa prise de position.
Si nécessaire, il pourra en outre refuser la participation aux travaux et aux discussions du groupement à toute coopérative qui enfreindrait la charte.
- 1.6 L'Etat de Genève est invité à suivre et à faire suivre les principes définis par le groupement lorsqu'il agit en tant que partenaire.

2. Buts éthiques

Les coopératives entendent par leurs réalisations:

- 2.1 œuvrer dans l'intérêt général de la collectivité et sans esprit de lucre;
- 2.2 offrir des logements de qualité à des conditions favorables;
- 2.3 contribuer à satisfaire les besoins et aspirations de la population;
- 2.4 agir en organisme d'utilité publique respectueux des lois, règlements et directives applicables dans le cadre de leurs activités;
- 2.5 privilégier une conception et des solutions préservant l'environnement;
- 2.6 procéder à l'attribution des logements sans aucune discrimination.

3. Qualités

- 3.1 Les coopératives s'engagent à mettre sur le marché des ouvrages de qualité, tant au niveau de l'habitat et de ses prolongements qu'en ce qui concerne les techniques de construction mises en œuvre.
- 3.2 Elles entreprendront les études nécessaires pour optimiser les coûts de construction, d'exploitation et d'entretien, à court, moyen et long terme, en évitant de recourir à des solutions onéreuses ou superflues.
- 3.3 Dans l'optique de la philosophie inhérente au développement durable, elles s'astreindront à concevoir des constructions économes en consommation d'énergie et écologiques quant aux matériaux choisis.
- 3.4 Elles chercheront, tout en valorisant la qualité de vie découlant des projets, à innover, entre autres au niveau des équipements, des coûts de construction et d'exploitation, par des choix rationnels.
- 3.5 Les opérations seront conduites sur la base d'un cahier des charges spécifique, afin que les études architecturales puissent répondre à des niveaux d'exigences satisfaisant les objectifs visés par la charte.

4. Structure et gestion

- 4.1 Les coopératives sont structurées, selon leurs statuts spécifiques, de manière à offrir une gestion démocratique de la société et une participation active des coopérateurs au processus de décision. L'assemblée générale en constitue l'organe souverain.
- 4.2 Les membres de l'administration des coopératives s'obligent à œuvrer pour le bien-être général des habitants, au-delà de toute considération partisane et dans le sens de la présente charte.
- 4.3 Pour pouvoir bénéficier d'un logement, le locataire doit être sociétaire et posséder au moins une part sociale.
- 4.4 Le sociétaire participe aux décisions à raison d'une voix, quel que soit le capital souscrit.
- 4.5 Les coopératives ne verseront aucun tantième. La valeur de remboursement des parts sociales ne peut excéder leur valeur nominale.
- 4.6 Il ne pourra être versé un éventuel intérêt sur les parts sociales que dans les limites légales.

5. Politique locative

- 5.1 Le recours à l'aide de l'Etat, dans le cadre des lois relatives au logement social, ne constitue pas une fin en soi pour abaisser les loyers.
- 5.2 Considérant les besoins de la population, les coopératives s'astreignent à construire des logements économiques et de qualité, aux fins d'offrir des loyers équitables en tout temps.
- 5.3 Pour pouvoir pratiquer des loyers aussi bas que possible, les coopératives rechercheront tous les moyens envisageables pour agir sur les coûts résultant de la planification, du mode de financement, de la durée des emprunts et de leur taux, ainsi que des frais d'exploitation et d'entretien.
- 5.4 Les coopératives s'interdisent de transformer ultérieurement en une propriété par étage toute opération menée avec l'appui de l'Etat ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par une collectivité publique.

6. Dispositions et modalités

- 6.1 Les projets des coopératives respecteront les normes professionnelles, les règlements, les prescriptions et les directives légales, tant au niveau conceptuel ou lors de l'exécution des travaux qu'en ce qui concerne l'exploitation.

- 6.2 Les coopératives s'efforceront, sur la base d'un examen approfondi de ces contraintes, d'éviter des mesures qui induiraient des surcoûts inutiles ou injustifiés.
- 6.3 Lors de l'attribution des travaux aux entreprises, les coopératives appliqueront, par souci d'équité, les conditions générales du contrat d'entreprise édictées par les associations professionnelles et exigeront des adjudicataires l'assurance du paiement de toutes les charges sociales conventionnelles, ainsi que le respect des conventions collectives de travail en vigueur.
- 6.4 Les statuts des coopératives reflèteront l'esprit de la charte et les principes de conduite figurant dans ce document. Ils s'inspireront des statuts type de l'Association suisse pour l'habitat (ASH), en les adaptant à chaque cas d'espèce.

CONCLUSION

Les Sociétés coopératives, en adhérant au groupement et à sa déontologie, souhaitent :

- continuer à soutenir et à favoriser le développement de l'habitat coopératif;
- contribuer à l'effort immobilier dans le domaine du logement économique et social;
- entreprendre des réalisations de qualité, de la conception à la gestion de l'ouvrage;
- promouvoir toute action sociale allant dans le sens de la charte;
- être reconnues d'utilité publique et, en conséquence, être au bénéfice des dispositions légales y relatives;
- agir dans l'intérêt des usagers, sans négliger pour autant les incidences par rapport à la collectivité.

Edition de mars 2001

Liste des coopératives signataires de la charte d'éthique:

LES AILES; LE CHÊNE; LES CHÊNES VERTS; LA CIGÜE; CODHA; COPROLO; FOMHAB; GALAXIE; INTI; JOYEUX LOGIS; COOPÉRATIVE D'HABITATION RHÔNE-ARVE; LA RUCHE; SCHG; LA VOIE-CREUSE; COOPÉRATIVE LES VOIRETS; CHEMIN DURET.

ANNEXE 2

M-253

Motion de M^{me} Véronique Pürro, MM. Albert Rodrik et Marco Ziegler: «Soutien de la Ville aux coopératives de logement et à l'habitat associatif» (amendée et acceptée par le Conseil municipal lors de la séance du 28 mai 1997).

MOTION

Considérant:

- le rôle important que peuvent jouer les coopératives d'habitation de taille réduite souhaitant promouvoir le logement à caractère social et les différents groupes constitués d'habitants se mobilisant pour le logement associatif;
- que la philosophie de ces groupes s'inscrit dans une perspective communautaire et de participation active aux problèmes du lieu d'habitat et qu'elle mérite le soutien de la Ville de Genève;
- que les demandes de contribution financière ou de cautionnement adressées à différentes reprises à la Ville par des coopératives en vue d'acquérir des biens immobiliers butent souvent sur la difficulté d'y répondre rapidement, malgré une réelle volonté politique,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif à lui soumettre un projet d'arrêté prévoyant l'ouverture d'un crédit d'investissement lui permettant de répondre aux demandes de cautionnement ou de garantie formées par des coopératives de location.