

## I LE TEXTE DE L'IN180

Une nouvelle formulation de la lettre d de l'article 1 al. 2 de la Loi générale sur le logement (LGL) est rédigée de la manière suivante :

« [L'Etat] s'assure qu'un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements soit détenu par des coopératives d'habitation sans but lucratif. Il utilise à cette fin les outils d'acquisition de terrains et de biens fonds immobiliers du chapitre II de la présente loi. »<sup>1</sup>

### Ce que demande l'initiative

L'initiative souhaite<sup>2</sup> que l'Etat et les communes fassent usage des droits de préemption et d'expropriation prévus par la Loi générale sur le logement, ainsi que des moyens financiers du fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (fonds LUP) en vue d'acquérir des terrains qui seront remis en droit de superficie<sup>3</sup> à des coopératives. Elle souhaite ainsi permettre l'édification de coopératives d'habitation, dans le but de parvenir à un socle de 10% de l'ensemble du parc de logements du canton d'ici 2030.

Les autres éléments de l'initiative contenus à l'article 14 H (nouveau) de la LGL indiquent que le Conseil d'Etat doit faire un rapport annuel au Grand Conseil relatif aux moyens mis en œuvre pour atteindre et maintenir ce seuil. Si le socle de 10% n'est pas atteint en 2030, le Conseil d'Etat doit lancer un nouveau plan de développement de l'habitat coopératif.

### Précisions apportées à l'initiative par le Tribunal fédéral

Saisi de la question de la conformité au droit supérieur du texte, le Tribunal fédéral a conclu en 2023 au fait que l'initiative est conforme et qu'elle peut ainsi valablement être soumise à une votation populaire.

Cependant, il apporte deux précisions essentielles qui étaient contestées :

- Ce sont bien, sur la base du nombre de biens constituant « l'ensemble du parc de logements » en 2019, plus de 11'000 logements en coopérative qui devraient être réalisés à très brève échéance, idéalement d'ici 2030. Ces chiffres devraient naturellement être actualisés en 2025.<sup>4</sup>
- L'usage des droits de préemption et d'expropriation de la LGL ne peuvent servir qu'à **la construction de logements d'utilité publique au sens de la LGL**, et les moyens financiers du fonds LUP ne peuvent servir qu'à constituer un parc de **logements d'utilité publique au sens de la LUP**. Dans les deux cas, cela implique **un contrôle des revenus et de l'occupation des logements**.<sup>5</sup>

Cette dernière conclusion n'est guère étonnante au regard du fait que l'IN180 se contente de renvoyer aux dispositions susmentionnées du chapitre II de la LGL, dont le texte est le suivant :

Art 9 al.1 LGL Construction de logements d'utilité publique

<sup>1</sup>L'Etat, 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. Les droits de superficie peuvent être concédés à des collectivités publiques, à des fondations de droit public, à des organismes de droit privé sans but

<sup>1</sup> Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) du 4 décembre 1977.

<sup>2</sup> Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la prise en considération de l'initiative populaire cantonale « Pour + de logements en coopérative » page 3.

<sup>3</sup> Art. 9 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) du 4 décembre 1977.

<sup>4</sup> Arrêt du Tribunal fédéral du 17 août 2023 1C\_608/2022 page 11.

<sup>5</sup> Arrêt du Tribunal fédéral du 17 août 2023 1C\_608/2022 page 8 second paragraphe.

lucratif, à des coopératives d'habitation ou à des associations sans but lucratif. La commune peut, en outre, construire elle-même des logements d'utilité publique sur lesdits terrains.

S'agissant de l'usage des finances du fonds LUP institué par la LGL<sup>6</sup> et la LUP<sup>7</sup>, cette dernière loi spécifie à quel type de logements elles sont réservées :

Art. 1 al.2 LUP<sup>8</sup>

<sup>2</sup>Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi s'il est locatif et si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués, pour autant qu'il soit détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

### **Ce qu'il faut finalement retenir de l'initiative**

Elle demande de faire usage de la préemption, de l'expropriation et du fonds financier utile à la construction de logements destinés aux personnes à revenus modestes pour que l'Etat et les communes acquièrent des terrains qu'ils remettront en droit de superficie à des coopératives d'habitation. L'objectif étant que ces dernières construisent plus de 11'000 logements coopératifs destinés à des personnes à revenus modestes, dont les revenus et le taux d'occupation seront contrôlés.

Etant donné que le texte de l'IN180 s'appuie sur la LGL, il ne prévoit que de préempter et d'exproprier les privés, ou d'utiliser le fonds LUP. Le Tribunal fédéral l'a rappelé : ces trois outils permettent de construire uniquement et exclusivement des logements d'utilité publique (LUP).

---

<sup>6</sup> Art. 2A al.1 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) du 4 décembre 1977.

<sup>7</sup> Art.4 al.1 de la Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) (I 4 06) du 24 mai 2007.

<sup>8</sup> Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) (I 4 06) du 24 mai 2007