

QUESTIONS RÉPONSES



L'IN180 aggrave la crise du logement

V QUESTIONS RÉPONSES

Est-ce que l'initiative 180 va vraiment créer plus de logements à Genève ?

Non.

L'IN180 **ne crée aucun logement supplémentaire**. Elle ne fait que remplacer des logements destinés aux personnes disposant de revenus modestes (comme les HBM) par des logements coopératifs du même segment (LUP) avec des contrôles de revenus et d'occupation. Les Genevois n'y gagneraient donc pas en nombre de logements, mais seraient confrontés à une redistribution de l'offre, au détriment des plus modestes et de ceux dont les ressources ne sont pas compatibles avec les exigences des logements d'utilité publique. Résultat : **aucune hausse de l'offre**, mais une perte de diversité et une aggravation de la pénurie.

Est-il vrai que l'IN180 pourrait aggraver la pénurie de logements ?

Oui.

En imposant **un modèle unique** et en déclenchant **des procédures d'expropriation et de contentieux**, l'initiative risque de **stopper les constructions** et de bloquer de nombreux projets. Pendant qu'on débattrait en justice de qui possède quoi, **les Genevois continueront à chercher un logement**.

Est-il vrai que l'IN180 ne crée pas de logements à loyers libres mais seulement des LUP ?

Absolument.

L'initiative impose trois moyens pour construire ces 11'000 coopératives : la préemption, l'expropriation et le fonds LUP. Le Tribunal fédéral l'a rappelé : ces trois outils obligent à ne construire que du logement d'utilité publique (LUP), soit des logements soumis à un contrôle des revenus et du taux d'occupation. Il est donc totalement faux d'affirmer que l'IN180 permet de construire des coopératives accessibles à tous ou à loyer libre. Les lois sur lesquelles reposent l'IN180 ne le permettent pas.

Est-ce que l'État a vraiment besoin d'une initiative pour construire des coopératives ?

Absolument pas.

L'État possède déjà **des milliers de mètres carrés de terrains**. Il **pourrait construire davantage de coopératives sans changer une virgule à la loi actuelle**. L'État favorise déjà **les coopératives via notamment la mise en place d'un plan d'actions, lancé en 2016, qui vise à leur « donner un coup d'accélérateur »**. Les nombreux projets à venir, dont le plus important est le développement du périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV) prévoit de réserver **40% des 11'000 logements prévus à des coopératives**.

L'initiative 180 ne résout-elle pas un problème ? Ne vaut-elle pas mieux que rien ?

Non, elle aggrave tout.

L'IN180 est **mal pensée, rigide et contre-productive**. Elle retire **11'000 logements pour en faire des habitations à accès restreint (achat de parts sociales couplé à un contrôle des revenus et du taux d'occupation)**, détourne des fonds destinés aux plus modestes, **étatise massivement le sol** et déclenche une vague de contentieux. Ce n'est pas une réforme : **c'est un diktat mal pensé, qui paralyse au lieu de construire.**

Les loyers seront-ils vraiment moins chers dans les coopératives LUP ?

Certainement pas.

Les coopératives devront payer une **rente de superficie (loyer du terrain)**, **rembourser 95 % de financements bancaires** et respecter un **amortissement accéléré**. Ces charges supplémentaires s'ajoutent au loyer des coopérateurs. Résultat : **des loyers plus chers qu'un LUP classique**, avec en plus l'obligation de verser des **parts sociales de CHF 20'000 à CHF 50'000**.

Pourquoi dit-on que l'IN180 pénalise les personnes à bas revenu ?

Parce qu'elle les **exclut de facto**.

Les logements coopératifs LUP exigent des parts sociales élevées, alors même qu'ils sont financés avec **le fonds LUP réservé aux revenus les plus modestes**. C'est un **détournement de mission sociale**. Demander à une famille modeste d'avancer des dizaines milliers de francs pour avoir un logement public, **c'est une absurdité sociale**.

Peut-on transmettre un logement coopératif à ses enfants ?

Non.

Les règles des coopératives et les contraintes du régime LUP interdisent toute transmission automatique. Même à ses enfants. Le logement retourne à la coopérative, sans possibilité de choisir le successeur. **On est loin de la stabilité résidentielle.**

Est-il vrai que les procédures d'expropriation vont ralentir les projets ?

Oui.

Parce qu'il y a désaccord sur le prix, l'État entre en contentieux avec les propriétaires. Ces procédures durent **des années**. L'initiative prévoit un usage **quasi-systématique** de la préemption et de l'expropriation : cela signifie **des blocages juridiques en cascade**, donc **moins de logements construits, plus lentement.**

L'État ne doit-il pas utiliser les terrains privés pour construire ?

Non.

L'État, les communes, les fondations de droit public telles que la FPLC, la FPAV et d'autres fondations publiques **possèdent déjà de nombreux terrains**. L'initiative pousse à **confisquer du terrain privé alors que le foncier public est loin d'être saturé**.

Les coopératives bénéficient-elles déjà d'aides aujourd'hui ?

Oui. Et beaucoup.

Elles reçoivent des **terrains publics, des exonérations fiscales, des cautionnements d'État, des droits à bâtir prioritaires**. Le canton de Genève **favorise déjà les coopératives**, notamment par le biais de son plan d'actions lancé en 2016. Certaines coopératives sont de **véritables promoteurs**.

Le modèle zurichois ne devrait-il pas inspirer Genève ?

Non.

Zurich et Genève sont très différentes. À Zurich, les coopératives sont ancrées dans une tradition ouvrière de longue date. Elles se sont historiquement développées sagement avec des fonds propres en suffisance. À Genève, une autre voie a été suivie avec le développement des fondations communales et des fondations de droit public pour assurer des logements à bon marché. **Comparaison n'est donc pas raison**.

Le logement coopératif, ce n'est pas bien ?

Il peut l'être — **s'il est choisi librement**, pas imposé.

Un bon logement coopératif repose sur l'autonomie, la transparence et l'inclusivité. L'IN180 impose une **coopérative étatisée, contrôlée, sous perfusion publique**, avec une entrée filtrée bien loin du vrai modèle coopératif.

Qui décide de l'attribution des logements dans une coopérative ?

Les coopératives elles-mêmes.

Il n'existe pas de système unique, transparent ou étatique. Certains critères sont flous, d'autres biaisés par l'ancienneté ou l'affiliation. À Zurich, **des scandales ont éclaté** pour des logements coopératifs occupés par des ménages avec des revenus de plus de 500'000 francs. Rappelons que pour devenir coopérateur, le demandeur de logement doit obligatoirement adhérer préalablement à une coopérative. En plus, pour entrer dans une coopérative IN180, il faudra respecter des seuils de revenus et un taux d'occupation.

Toutes les coopératives bénéficieront-elles de l'IN180 ?

Non.

Ce sont surtout les **grandes coopératives proches des milieux politiques** (CODHA, Groupement des coopératives genevoises) qui seront désignées comme maîtres d'ouvrage. **Les petites structures ou initiatives citoyennes risquent d'être marginalisées.**

Est-ce que ce type de logement est simple à vivre ?

Non.

Cela demande un investissement personnel et des responsabilités supplémentaires à la location. Un logement coopératif implique une participation active à divers travaux tels que **des assemblées, des règlements internes, des travaux à organiser**, en plus de respecter les contraintes LUP (revenu, taux d'occupation, parts sociales). **C'est une lourde charge pour beaucoup de locataires.**

L'IN180 créera-t-elle des emplois ou une dynamique économique ?

Non.

Au contraire, les procédures judiciaires inévitables liées aux expropriations vont former de longs blocages. Les retards de construction et l'incertitude juridique nuisent à l'investissement. L'initiative **fige le marché au lieu de l'animer**. Elle bloquera **les projets à Genève**, par insécurité foncière.

Existe-t-il une alternative plus efficace que l'IN180 ?

Oui.

Mieux exploiter les terrains publics, **favoriser toutes les formes d'habitat en fonction des besoins réels**, et construire plus, plus vite, en respectant la mixité.