



*Groupement des coopératives
d'habitation genevoises*

C H A R T E E T H I Q U E

PREAMBULE

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 énergique 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. PORTEE

- 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 ETHIQUES

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. QUALITES

- 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 MODALITES

- 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.
- 6.5 Toute modification des statuts par une coopérative membre doit être préalablement soumise au Comité du Groupement pour accord.

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 1^{er} juin 2005