



*Date de dépôt : 17 septembre 2025*

## **Rapport du Conseil d'Etat**

**au Grand Conseil sur la motion de Thierry Oppikofer, Diane Barbier-Mueller, Francine de Planta, Jacques Béné, Geoffray Sirolli, Murat-Julian Alder, Pierre Nicollier, Fabienne Monbaron, Jean-Pierre Tombola, Charles Poncet, Philippe Meyer, Thierry Cerutti, Stéphane Florey, Lionel Dugerdil, André Pfeffer, Daniel Noël, Michael Andersen, Virna Conti, Christo Ivanov : Création de logements : compter les mètres carrés plutôt que les pièces**

En date du 21 mars 2025, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

*Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :*

- que la pénurie de logements ne fait que s'accélérer malgré les mesures de contrôle strictes du canton de Genève ;*
- que la LGL assigne, en son article 1, une mission claire à l'Etat : « L'Etat encourage la construction de logements d'utilité publique et s'efforce d'améliorer la qualité de l'habitat dans les limites et selon les critères fixés par la loi » ;*
- que le peuple, par les nombreux refus en votation populaire de nouvelles constructions, exprime une certaine lassitude face aux nouveaux projets de logements ;*
- que des personnes âgées occupent aujourd'hui des appartements devenus trop grands, tandis que les familles ne trouvent pas d'appartements répondant à leurs besoins ;*

- *que d'autres cantons appliquent un système de fixation des loyers prenant en compte les mètres carrés (au lieu du seul nombre de pièces) et proposent des logements répondant aux besoins prépondérants de leur population,*

*invite le Conseil d'Etat*

- *à reconsidérer le calcul des surfaces en fonction des mètres carrés de surface nette de plancher, plutôt que du nombre de pièces ;*
- *à proposer un projet pilote pour analyser les retombées d'une telle option sur les problématiques considérées ;*
- *si le projet est concluant, à en tirer les conséquences nécessaires et à alors adapter la législation et les règlements en conséquence ;*
- *à mettre sur pied le projet dans un délai d'un an à partir du vote en plénière du Grand Conseil et à en présenter le bilan à la commission du logement.*

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En préambule, le Conseil d'Etat rappelle qu'actuellement, au niveau des logements soumis aux diverses lois en lien avec le logement social (essentiellement la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05), et la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD; rs/GE L 1 35)), le critère du nombre de pièces distinctes et celui de la surface nette sont déjà pris en considération (notamment le chapitre I du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 24 août 1992 (RGL; rs/GE I 4 05.01)).

Par ailleurs, la mise en place en 2017 de la grille-qualité (formulaire d'évaluation de la qualité inspiré du système d'évaluation de logements (SEL) fédéral) et les modifications du RGL intervenues en 2018 ont eu pour effet d'encourager l'innovation et de donner plus de liberté à la créativité des architectes. Tant le RGL modifié que la grille-qualité permettent d'exclure la production de pièces étriquées dans un logement, puisqu'une surface minimale pour lesdites pièces est imposée.

De plus, l'article 4 RGL assure la qualité de la surface du logement en prenant également en considération l'éclairage naturel des pièces.

La grille-qualité, elle, permet d'objectiver la qualité du projet immobilier, qui se traduit souvent par une utilisation spatiale la plus optimale possible : toute innovation ou générosité dans la planification ou dans l'agencement du logement et de l'immeuble est « recensée » et, sur cette base, un déplafonnement du loyer peut être accordé. Cette démarche qualitative a créé un cercle vertueux, puisque la très grande majorité des projets immobiliers déposés pour une autorisation de construire sont accompagnés de cette grille-qualité.

Si l'objectif de la présente motion est de considérer un loyer calculé sur la base des m<sup>2</sup> de surface nette du logement dès le départ, soit dès la délivrance de l'autorisation de construire, avec un loyer moyen qui puisse par la suite être pondéré selon les critères usuels (étage, orientation) lors de la mise en location du bien, le Conseil d'Etat soutient la proposition des motionnaires de lancer un projet pilote. En effet, des enseignements utiles pourraient être tirés d'un tel projet, en offrant une analyse détaillée de résultats qui seraient comparés au regard des 2 référentiels susmentionnés (pièces et m<sup>2</sup>).

A cet égard, un tel projet pilote porté par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) et la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) est en cours pour la construction d'un immeuble de logements à la rue Edmond-Vaucher. Une demande de renseignement (DR) est par ailleurs en cours d'instruction. Une fois le projet finalisé, le Conseil d'Etat pourra présenter les conclusions de cette étude auprès de la commission du logement de votre Conseil.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte du présent rapport.

#### AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Le président :

Thierry APOTHÉLOZ