



Signataires : Sébastien Desfayes, Thierry Arn, Patricia Bidaux, Jacques Blondin, Alia Chaker Mangeat, François Erard, Jean-Marc Guinchard, Christina Meissner, Souheil Sayegh, Anne Carron, Philippe Meyer, Thierry Oppikofer, Pierre Nicollier, Yves Magnin

Date de dépôt : 23 septembre 2025

Projet de loi

modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (Pour une meilleure mixité sociale dans nos quartiers)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modification

La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit :

Art. 30, al. 4 (nouvelle teneur)

Accès au logement

⁴ Les logements situés dans les immeubles visés à l'article 16, catégories 1 et 2, doivent être impérativement offerts à des candidats locataires dont le revenu déterminant n'excède pas un certain pourcentage du barème d'entrée fixé par le règlement et situé entre 75% et 95% dudit barème. Dans tous les cas, seuls les logements situés dans les immeubles visés à l'article 16, catégorie 1, sont offerts aux bénéficiaires de l'Hospice général, le département veillant toutefois à y maintenir un équilibre social.

Art. 2 Modifications à une autre loi

¹ La loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35), du 29 juin 1957, est modifiée comme suit :

Art. 4A, al. 2 (nouvelle teneur)***Objectifs complémentaires***

² Dans chaque périmètre, soit, selon les cas, à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone ou de la région considérée, la moitié du programme de logements visé à l'alinéa 1, lettre a, au maximum, doit être constituée de logements HBM au sens de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 ; par ailleurs, le programme doit comporter en principe au minimum un cinquième de logements en PPE en pleine propriété.

Art. 4B, al. 3 (nouvelle teneur)

³ A l'échelle de l'ensemble du périmètre, une part maximale de 16,5% des logements réalisés sur des parcelles propriété de l'Etat, d'une commune ou d'une fondation de droit public et en zone de développement sont des logements de la catégorie HBM au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.

Art. 3 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

La politique du logement à Genève doit garantir à la fois l'accès à des loyers abordables pour les plus modestes et la possibilité pour les ménages de la classe moyenne de trouver un logement correspondant à leurs moyens.

Or, l'équilibre actuel est rompu. Trop souvent, les programmes d'aménagement remplissent leurs obligations légales par une proportion écrasante de HBM, solution de facilité qui finit par fragiliser la mixité sociale et par nourrir des oppositions locales aux projets. Cette logique a des effets pervers : d'un côté, une surconcentration de HBM dans certains périmètres, qui conduit à créer des quartiers trop homogènes socialement ; de l'autre, une raréfaction des logements pour les classes moyennes, qui se sentent exclues de la politique du logement alors même qu'elles en sont les piliers économiques et sociaux.

Ce projet de loi vise à rétablir cet équilibre en introduisant des garde-fous chiffrés, clairs et applicables, afin que les HBM restent une composante essentielle mais mesurée de la production cantonale.

La modification de l'article 4A de la LGZD introduit un plafond explicite : dans chaque périmètre, au maximum la moitié des logements d'utilité publique peut être constituée de HBM. Ce plafond agit comme une barrière contre la tentation de remplir mécaniquement le quota de LUP avec uniquement des HBM, au détriment des HLM et des HM.

La proportion de logements HBM réalisés sur des terrains publics est plafonnée à 16,5%. Ce seuil concret assure que les biens fonciers appartenant à l'Etat, aux communes et aux fondations publiques ne soient pas exclusivement mobilisés pour une seule catégorie. Il en résulte une offre plus diversifiée, plus équilibrée et plus en phase avec la composition réelle de la population genevoise.

Ce projet de loi n'enlève rien aux plus modestes : il maintient la catégorie des HBM comme un pilier incontournable de notre politique sociale. Mais il empêche que cette catégorie absorbe l'essentiel des moyens, des terrains et des projets. Il ouvre des perspectives réelles aux familles dont les revenus dépassent de peu les barèmes sociaux, et qui sont aujourd'hui les grands oubliés de la politique du logement. En fixant des règles claires, lisibles et contraignantes, il rend aussi les projets d'aménagement plus acceptables auprès des communes et des habitants, et par conséquent accélère leur réalisation.

La mixité sociale ne se décrète pas par des slogans : elle se construit par des équilibres chiffrés, visibles et crédibles. Limiter la part des HBM à 50% au maximum des logements d'utilité publique dans chaque périmètre et à 16,5% sur les terrains publics, tout en clarifiant les conditions d'accès, c'est donner un cadre solide pour bâtir des quartiers vivants, variés et durables. C'est aussi redonner confiance aux citoyens dans la capacité du canton à produire des logements pour tous, et non pour une seule frange de la population. Ce projet de loi est une réforme de responsabilité et de cohésion : il redonne une place à la classe moyenne et renforce l'acceptabilité sociale et politique de la construction, condition indispensable pour relever le défi du logement à Genève.

Au vu de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.