



*Date de dépôt : 4 novembre 2025*

## **Rapport**

**de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de Cyril Aellen, Daniel Sormanni, Céline Zuber-Roy, Thierry Cerutti, Yvan Zweifel, Jean-Marie Voumard, Jacques Béné, Ana Roch, Fabienne Monbaron, Beatriz de Candolle, Murat-Julian Alder, Serge Hiltbold, Raymond Wicky, Alexandre de Senarclens, Edouard Cuendet, Helena Rigotti, Francine de Planta, Adrien Genecand, Pierre Nicollier, André Python, Pierre Conne, Natacha Buffet-Desfayes, Vincent Subilia, Florian Gander, Jean Romain, Diane Barbier-Mueller, Francisco Valentin, Alexis Barbey, Christian Flury, Françoise Sapin, Jean-Pierre Pasquier, Patrick Malek-Asghar, Philippe Morel modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (L 5 20) (Pour que les locataires puissent devenir, s'ils le souhaitent, propriétaires de leur propre logement)**

*Rapport de majorité de Amar Madani (page 4)*

*Rapport de première minorité de Caroline Renold (page 8)*

*Rapport de seconde minorité de Philippe de Rougemont (page 14)*

## **Projet de loi (13025-B)**

**modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (L 5 20) (*Pour que les locataires puissent devenir, s'ils le souhaitent, propriétaires de leur propre logement*)**

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

### **Art. 1      Modification**

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996, est modifiée comme suit :

**Art. 39, al. 3 (nouvelle teneur avec modification de la sous-note), al. 4 et 5  
(nouveaux, les al. 4 et 5 anciens devenant les al. 6 et 7)  
et al. 6, sous-note (nouvelle teneur)**

#### ***Motif d'autorisation en faveur du locataire***

<sup>3</sup> Le département autorise l'aliénation à un locataire souhaitant librement acheter l'appartement qu'il occupe effectivement depuis 3 ans au moins et à qui la teneur de l'article 271a, alinéa 1, lettre c CO (protection contre le congé-vente) a été notifiée. Le prix de vente du mètre carré PPE des logements doit répondre aux besoins d'intérêt général. Les locataires restant dans l'immeuble doivent obtenir la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir.

#### ***Prix de vente***

<sup>4</sup> Le prix de vente du mètre carré PPE des logements ne doit pas excéder le prix moyen des opérations en PPE approuvées par le département en zone de développement durant les trois dernières années. Ce prix de vente du mètre carré PPE maximum autorisé est publié chaque année par le Conseil d'Etat.

#### ***Logements vendus en application de l'article 39 alinéa 3***

<sup>5</sup> Les logements vendus sur la base d'une autorisation délivrée en application de l'article 39, alinéa 3, doivent être occupés par leur propriétaire pendant une durée de 5 ans, sauf justes motifs agréés par le département. Sont notamment considérées comme de justes motifs des circonstances imprévisibles au moment de l'acquisition du logement, soit, notamment, le divorce des

acquéreurs, le décès, la mutation temporaire dans un autre lieu de travail ou un état de santé ne permettant plus le maintien dans le logement.

***Autres motifs d'autorisation***

<sup>6</sup> ...

**Art. 2**      **Entrée en vigueur**

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

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de Amar Madani

Le PL 13025 a été renvoyé en commission par le Grand Conseil à la demande de M. de Rougemont.

La commission l'a examiné en une séance, le 25 août 2025. Elle a siégé sous la présidence de M. Sébastien Desfayes et l'assistance de M. Stefano Gorgone ; les procès-verbaux ont été rédigés par M. Noa Rakotoarijaonina. Tous sont chaleureusement remerciés pour leur travail.

Le présent projet de loi a fait l'objet d'un rapport très complet et détaillé par le député Daniel Sormanni (63 pages) et de deux rapports de minorité des députés Alberto Velasco et David Martin, le PL 13025-A du 21 novembre 2023 que nous vous invitons à lire attentivement.

Le rapport relate de manière détaillée les travaux parlementaires, qui ont été longs et fournis. La commission du logement a consacré cinq séances à ce sujet en 2021.

Le présent rapport est extrêmement succinct et ne contient pas d'éléments nouveaux par rapport au précédent rapport.

En effet, lors de la séance du 25 août 2025, un député Vert ne propose pas d'audition supplémentaire et admet ne pas avoir noté qu'il était celui qui avait demandé le renvoi en commission.

Un autre député Vert rappelle que c'est un projet qu'il a combattu. Il indique continuer à s'opposer à ce projet et demande à la commission ce qu'elle souhaite en faire.

Le président constate qu'il n'y a pas de raison de surseoir au vote du PL.

Une députée socialiste indique être très contente que le projet soit de retour en commission afin de pouvoir s'y opposer et l'écarter. Elle explique que le projet consiste en une attaque contre les locataires et le parc locatif, car il réinstaura la possibilité d'effectuer des congés-vente en déplaçant le moment où la sélection des locataires est effectuée, en l'anticipant de trois ans avant la vente. Elle affirme que cette mesure est contraire à la LDTR, dont le but est de maintenir un parc locatif abordable pour la population qui en a besoin. Elle ajoute que ce sont les appartements à bas rendement qui seront particulièrement visés, puisque les appartements neufs ne seront pas inclus dans la fourchette des logements contrôlés. Le PL instaure un moyen de résilier les baux des personnes qui sont déjà les plus concernées par la mise en danger

de leur appartement à bas loyer. Elle propose à la commission de s'opposer à ce PL et de mener des auditions afin de constater si la situation est la même aujourd'hui en comparaison avec 2021. Elle estime que beaucoup de choses ont changé, comme le contexte économique ainsi que le taux d'intérêt. La proposition du PL n'a donc plus vraiment de sens. Elle suggère d'auditionner à nouveau le département, notamment par rapport au prix de vente au m<sup>2</sup>, et d'auditionner aussi l'ASLOCA ainsi que le RPSL qui avaient été entendus il y a très longtemps sur le sujet.

Une députée PLR déclare ne pas être d'accord avec le fait d'ouvrir à nouveau les débats. Elle rappelle qu'un rapport et des auditions ont déjà été faits et que le taux d'intérêt n'a pas changé depuis, voire est même plus avantageux. Elle indique que des votations ont eu lieu à propos du même sujet il y a 10 ou 15 ans et qu'à l'époque, la situation était la même. Elle explique que l'actuelle magistrate socialiste en charge du DIN, qui représentait l'ASLOCA à l'époque, avait reconnu que cette mesure ne créerait pas de situation plus précaire. Elle ajoute qu'il est possible de dire ce que l'on souhaite à propos de ce projet. Elle admet que la pénurie existe principalement dans la PPE. Elle explique qu'une zone de développement a beaucoup plus de dossiers en PPE qu'en locatif ou que les autres types de logements. Elle rappelle que le PL demande de mettre sur le marché des biens en locatif au prix de la zone de développement, ce qui implique que les propriétaires auraient un moins bon rendement en comparaison avec une vente auprès d'une caisse de pension, avec qui les immeubles seraient vendus à des taux de capitalisation autour de 3%. Elle ajoute que M. Sormanni, qui avait plutôt tendance à pencher à gauche, avait voté en faveur de ce PL. Selon elle, il n'existe pas de changement de conjoncture nécessitant d'ouvrir à nouveau le débat aux frais du contribuable. Elle indique être en faveur de voter aujourd'hui sur ce PL.

Un député UDC indique être également favorable à voter aujourd'hui, car le débat est le même qu'il y a 10 ou 15 ans. Il constate que le PL est quasiment un copié-collé déposé par M. Aellen. Il ajoute que la problématique et les oppositions sont les mêmes. Selon l'UDC, il est inutile de perdurer dans les auditions qui n'auront pas d'impact. Il suggère de voter ce soir.

Un député Vert constate avoir une interprétation très différente de l'audition de M<sup>me</sup> Kast, qui était représentante de l'ASLOCA. Il rappelle qu'elle avait mis en garde la commission quant à ce projet de loi, qui représente une menace et un retour du congé-vente dans le canton alors que la LDTR a été adoptée par la population afin de se protéger contre cette mesure. Il insiste sur le fait que M<sup>me</sup> Kast s'était très clairement opposée au PL.

M. Gorgone rappelle que les auditions menées en 2021 étaient les suivantes : M. Aellen, l'ASLOCA et le RPSL, le professeur Patel en lien avec

l'efficience énergétique, le département par le biais de l'audition de l'OCLPF, la CGI ainsi que l'association Pic-Vert.

Le président met aux voix la proposition d'une députée S d'entendre à nouveau les auditionnés :

Oui : 5 (3 S, 2 Ve)

Non : 10 (1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Abstentions : –

***La proposition est refusée.***

Le président met aux voix le fait de voter le PL 13025 aujourd'hui :

Oui : 10 (1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : 5 (3 S, 2 Ve)

Abstentions : –

***Le président confirme que le vote aura lieu aujourd'hui.***

## Votes

### *1<sup>er</sup> débat*

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13025 :

Oui : 10 (1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : 5 (3 S, 2 Ve)

Abstentions : –

***L'entrée en matière est acceptée.***

### *2<sup>e</sup> débat*

Le président procède au vote du 2<sup>e</sup> débat.

Le président constate qu'il n'y a pas de proposition d'amendement.

Titre et préambule

pas d'opposition, adopté

Art. 1

pas d'opposition, adopté

Art. 39, al. 3

pas d'opposition, adopté

Art. 39, al. 4

pas d'opposition, adopté

Art. 39, al. 5

pas d'opposition, adopté

Art. 39, al. 6

pas d'opposition, adopté

Art. 2

pas d'opposition, adopté

**3<sup>e</sup> débat**

Le président met aux voix l'ensemble du PL 13025 :

Oui : 10 (1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : 5 (3 S, 2 Ve)

Abstentions : —

***Le PL 13025 est accepté.***

*Catégorie de débat préavisée : II, 40 minutes*

*Date de dépôt : 3 novembre 2025*

## RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

### Rapport de Caroline Renold

#### Le retour des congés-vente : 3<sup>e</sup> tentative

Les locataires ne peuvent baisser la garde.

Les milieux immobiliers attaquent sans relâche la LDTR – la loi genevoise qui protège les locataires et le parc locatif genevois – depuis son adoption. Le nombre d’attaques des milieux immobiliers et de leurs représentants au Grand Conseil contre la LDTR ne se compte plus.

Rien qu’en ce qui concerne l’art. 39 LDTR, le présent projet de loi est la troisième tentative législative quasi identique visant à le modifier, et ce alors qu’il est issu d’une initiative populaire adoptée par le peuple en mars 1985.

Les milieux immobiliers n’ont en effet de cesse de tenter de rétablir les congés-vente dans toute leur amplitude, soit les congés donnés aux locataires afin de vendre l’appartement pour le gain spéculatif des propriétaires.

La première tentative a été balayée en votation populaire en février 2004 (Loi 8660 – *Pour devenir propriétaire de son appartement*).

La seconde a été balayée en votation populaire en juin 2016 (Loi 11408 – *Plus de liberté pour les locataires*).

Faisant fi de la volonté de la population qui a adopté cette disposition, puis a rejeté deux attaques successives, les milieux immobiliers et leurs représentants au Grand Conseil reviennent avec le PL 13025A.

#### Une attaque frontale contre le parc locatif<sup>1</sup>

Ce projet de loi vise à ouvrir la porte à une vaste opération de vente à la découpe du parc locatif genevois grâce aux congés-vente, tel que cela s’est produit dans les années 80.

---

<sup>1</sup> L’unique avantage des attaques successives des milieux immobiliers, c’est que les excellents rapports d’illustres députés, comme M. Christian Grobet dans le PL 8660-A, sont toujours d’actualité. Cette section est une reprise en grande partie de son rapport.



En effet, au début des années 80, les immeubles locatifs, plus spécialement ceux ayant des loyers modérés, ont fait l'objet d'une spéculation effrénée. Les spéculateurs se sont rendu compte qu'ils pouvaient réaliser des bénéfices bien plus importants en procédant à la vente individuelle des appartements d'un immeuble plutôt que de mettre en vente l'immeuble lui-même. C'est ainsi que des centaines d'immeubles ont été mis sous le régime de la propriété par étage (PPE) et des milliers d'appartements sont devenus en peu de temps susceptibles d'être vendus individuellement. De nombreux locataires ont reçu leur congé et se sont trouvés confrontés au dilemme de devoir acheter leur appartement ou de partir. Ce procédé particulièrement scandaleux et les drames humains en découlant a amené les milieux des locataires à lancer l'initiative populaire qui a permis d'ancrer l'art. 39 LDTR dans la loi. Vendre à la découpe un immeuble locatif est désormais interdit.

L'article 39 dans sa teneur actuelle limite strictement les cas permettant de mettre en vente un appartement locatif. La disposition légale concernant les ventes d'appartement, approuvée en votation populaire, a permis de mettre en grande partie fin aux abus ainsi que de ramener la paix du logement par rapport à un aspect particulièrement sensible de la protection des locataires.

Sous couvert de faciliter l'accession à la propriété, ce projet de loi crée surtout les conditions d'un démantèlement progressif du logement à loyer modéré. Dans une ville où la majorité des habitants n'a pas les moyens d'acheter, ce texte favorise avant tout les milieux immobiliers, au détriment des locataires.

En autorisant la vente d'appartements actuellement loués, le PL 13025A relance le risque bien connu des congés-vente : la résiliation des baux afin de vendre les logements occupés. Cela entraîne non seulement une insécurité accrue pour les locataires, mais aussi une sélection arbitraire de ceux qui pourront rester ou non, selon des critères économiques ou sociaux inavoués. Autrement dit, le projet de loi réintroduit, par la petite porte, des mécanismes d'exclusion que la LDTR avait précisément cherché à bannir.

### **La remise en cause de garanties essentielles**

L'article 39, alinéa 3, LDTR permet déjà que le locataire en place depuis trois ans achète son logement. Il pose toutefois un garde-fou fondamental que ce projet de loi veut supprimer : l'accord de 60% des locataires de l'immeuble et le maintien des autres baux en cours. Il faut par ailleurs que la pesée des intérêts favorise le locataire et ses voisins. Cette limitation est indispensable pour toutes et tous les locataires.

En effet, la vente d'un seul appartement dans un immeuble expose également les autres habitantes et habitants à un risque de congé.

La vente à la découpe est une opération de spéculation. Une fois individualisé, le logement augmente de prix (partant du loyer) au fil des reventes. Ce que les vendeurs successifs se mettent dans la poche, quelqu'un doit le payer. A la fin, le même logement double de prix sans qu'aucun avantage quantitatif (pas un logement de plus) et qualitatif (travaux d'amélioration) le justifie. Ronald Zacharias, qui était l'auteur du précédent projet refusé en votation populaire, avait indiqué que selon son expérience, le gain réalisé pour le propriétaire était d'environ F 300 000.- par appartement. Ici, ce gain sera peut-être plus modeste pour la première vente, mais sans aucun doute similaire et/ou plus élevé encore lors des reventes.

En outre, les futurs propriétaires des appartements en PPE pourront résilier les baux en cours pour leur besoin propre ou alors louer l'appartement bien plus cher qu'auparavant, en se fondant sur le nouveau prix d'achat. Les loyers de tous les appartements du canton augmenteront ainsi, à cause de la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF) qui tient compte très généreusement du prix d'achat. Les loyers du quartier, autre critère d'augmentation selon la loi, prendront automatiquement l'ascenseur. Les ventes à la découpe à large échelle, comme le propose ce projet de loi, vont entraîner une spirale à la hausse des loyers.

## **Un miroir aux alouettes**

Comme lors des précédentes attaques, ce projet de loi vise à autoriser, de manière automatique, la vente de l'appartement au locataire qui l'occupe. Ce projet prétend poser des conditions qui empêcheraient les abus : le locataire doit y vivre depuis trois ans, les prix seraient contrôlés pendant cinq ans. Cela n'est toutefois que de la poudre aux yeux.

La majorité prétend avoir à cœur l'intérêt des habitants qui souhaitent devenir propriétaires. Mais le véritable enjeu à Genève n'est pas de savoir si certains pourront devenir propriétaires : c'est de garantir à toutes et à tous un logement décent à un prix accessible. Moins de 15%<sup>2</sup> de la population dispose des revenus et fonds propres permettant même d'envisager d'acquérir un logement. Ce segment de la population peut au demeurant déjà trouver des biens à louer sur le marché. De nombreux logements en PPE ont été construits ces dernières années. Le problème est que ces logements vont en général aux amis et connaissances des propriétaires et des promoteurs. Les personnes qui

---

<sup>2</sup> Cf. notamment UBS Real Estate Focus 2024 : <https://www.ubs.com/global/fr/media/display-page-ndp/fr-20240411-real-estate-focus-2024.html>

ne sont pas dans ces réseaux n'ont en général aucune chance d'accéder à la propriété du logement.

La majorité prétend répondre à une demande de locataires en place. Or c'est toujours le propriétaire qui décide s'il souhaite vendre son bien. S'il le fait, c'est parce que cela garantit ses propres intérêts, pas ceux des locataires. Si le projet de loi était adopté, il se passerait ceci : les locataires qui paient des loyers beaucoup trop chers n'auraient aucune chance d'acheter. Il pourrait en aller différemment pour les autres. Mais il est peu probable qu'un bailleur décide de vendre s'il peut chasser le locataire pour un autre motif et relouer beaucoup plus cher. Quel serait en effet l'intérêt d'un bailleur à vendre à prix limité ce qu'il peut louer beaucoup plus cher sans contrainte ? Aujourd'hui, les bailleurs cherchent à investir dans la pierre, où les rendements sont très élevés, et non à se séparer sans très grosse marge des biens immobiliers dont ils sont propriétaires.

De plus, les propriétaires pourront contourner ce bref contrôle des loyers en louant, puis vendant à leurs proches ou à leurs employés – comme cela se fait déjà fréquemment, à l'exemple des ventes PPE avant la loi Longchamp combattue sans succès par les spéculateurs. Une fois la brève période de contrôle passée, ils revendront sans contrôle à des prix prohibitifs pour l'immense majorité de la population.

La majorité prétend par ailleurs que le fait de ne pouvoir vendre qu'aux locataires en place garantit qu'il n'y aura pas de résiliations de baux en vue de la vente. Mais en réalité, la résiliation aura lieu en amont, avant que le propriétaire choisisse un locataire dont les conditions financières lui permettront, après trois ans de bail, d'acquérir le logement. Ces résiliations sauvages seront facilitées par la jurisprudence du TF, qui admet la résiliation pour vendre plus cher !

Les villes de Londres<sup>3</sup>, qui a bradé son logement social sous Margaret Thatcher, et de Milan sont de tristes exemples de l'expulsion des salariés du

---

<sup>3</sup> The Independent, Holly Bancroft, London council buys back Right to Buy home for almost four times original cost, Councils 'should have retained' homes sold off under Right to Buy scheme, experts say.

<https://www.independent.co.uk/author/holly-bancroft>, 13 octobre 2025

"Under Right to Buy, council tenants can buy their home at a discount if they have lived there for at least three years (Getty).

A London council purchased a home originally sold under Margaret Thatcher's controversial Right to Buy scheme at almost four times its original cost, an investigation has found.

centre-ville : les employés des hôpitaux et les enseignants, sans parler des travailleurs manuels et des employés moyens, sont rejetés dans des banlieues lointaines, à des heures de trajet. Les collectivités locales sont obligées de racheter les appartements à un multiple du prix de vente initial ! On regrette

---

Data obtained through freedom of information laws by the *Big Issue* shows that some former council tenants are making more than £200,000 on their homes as a result of increased property values.

In one case, Hackney Council sold a property for £95,050 in 2014, only to buy it back for £365,000 in 2021, the report found.

Data from 53 councils in England shows that they sold 20,836 homes under the Right to Buy scheme in the past five years, earning £2.25bn.

However, the same councils bought 8,590 properties in that time, at a cost of £2.12bn. Analysis by the *Big Issue* suggests that more than half of these properties – 4,414 of them – had previously been sold under Right to Buy.

Despite spending over £2bn on house purchases, the local authorities ended up with 12,246 fewer homes, the investigation found.

Under Right to Buy, council tenants can buy their home at a discount if they have lived there for at least three years. The scheme, which was introduced by Thatcher when she was prime minister, has been blamed by housing charities and experts for fuelling the housing crisis and contributing to the dwindling stock of affordable homes.

Data obtained through freedom of information laws by the Big Issue shows that in some cases, former council tenants are making more than £200,000 on their properties (Getty).

The chair of parliament's housing select committee, Florence Eshalomi MP, said the findings were "really worrying, especially when you look at the fact that across England, a number of councils are struggling in terms of day-to-day finances".

She added: "A number of those councils are facing budgetary pressures because of temporary accommodation costs. If we had these homes, people could be rehoused."

In Isleworth, west London, a council tenant bought their home under Right to Buy for £272,662 in 2016. Just over six years later, in 2023, Hounslow Council repurchased the home for £575,000 – losing £302,338, the analysis found.

Another property in Ellesmere Port, Cheshire, was sold for £16,000 under the scheme in 2016, only for Cheshire West and Chester Council to buy it back for £170,000 in 2024.

Nick Gallent, a professor of housing and planning at University College London, told the *Big Issue*: "We've always known that Right to Buy was the biggest sale of public infrastructure, at massive discount, that has ever been seen in the UK.

"This study appears to show very clearly that the housing that was sold should have been retained, hence local authorities are trying to buy it back to meet urgent needs at huge cost."

que le MCG revienne à sa peu glorieuse époque Zacharias et veuille expulser les couches populaires en France ; en les taxant ensuite de frontaliers ?

### **En conclusion**

Sous prétexte de favoriser la propriété, le projet de loi conduira à une hausse généralisée des prix/ loyers et à une raréfaction de l'offre locative. C'est un jeu de dupes dont les perdants sont toujours les mêmes : les locataires.

Parce qu'il s'attaque au cœur de la LDTR, parce qu'il remet en cause la volonté populaire exprimée à plusieurs reprises, parce qu'il menace le parc locatif et la sécurité des locataires, parce qu'il ne défend que les intérêts spéculatifs des milieux immobiliers, la minorité de la commission invite le Grand Conseil à refuser le projet de loi 13025.

*Date de dépôt : 4 novembre 2025*

## RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

### Rapport de Philippe de Rougemont

Malgré la volonté exprimée par le Grand Conseil de faire réexaminer ce projet de loi dans un contexte changé depuis son dépôt en 2021, la majorité de la commission n'a malheureusement pas accepté de procéder à de nouvelles auditions.

Trois raisons doivent pousser à refuser ce projet de loi, des raisons qui se sont renforcées depuis que le projet a été déposé par son auteur.

#### Taux d'intérêt à la hausse

Entre le dépôt de ce projet de loi en 2021 et aujourd'hui, le taux hypothécaire a augmenté de 60%, passant, pour un emprunt sur cinq ans, de 0,9% en 2021 à 1,4% aujourd'hui. Sur un plan purement économique, ce projet ne remplit plus l'objectif présenté par son auteur. L'accession à la propriété nécessite des niveaux de revenus et un capital de départ plus élevé qu'en 2021, ce qui rend ce type de solution à la crise du logement, pour la vaste majorité de la population que nous devons servir, inatteignable. Notre travail au parlement constitue à répondre aux besoins de la population selon ses capacités budgétaires, pas à augmenter la taille du marché pour le bien des seuls courtiers et spéculateurs en immobilier qui effectuent des marges importantes sur toute vente.

#### Taux de vacance des logements à la baisse

Entre le dépôt du projet de loi en 2021 et aujourd'hui, la pénurie (taux de vacance) de logements s'est aggravée de 35%, passant, selon l'office cantonal de la statistique, de 0,5% à 0,34% des logements. Le seuil en dessous duquel le taux de vacance indique une crise du logement est de 2%, soit entre 5 à 6 fois le taux actuel de vacance. Cette rareté grandissante tire les loyers encore plus à la hausse, des loyers qui sont affectés à des propriétaires de bâtiments dont les coûts de construction et de rénovation ont été amortis plusieurs fois par les locataires successifs. L'accord de 2020 sur les trois tiers de types de logements garantit suffisamment de logements à la vente. Sur le plan du besoin

prépondérant en logement de la population genevoise et de ses capacités financières, ce projet de loi constitue une menace d'aggravation de la pénurie de logements abordables disponibles.

### **Taux de rénovation thermique à la traîne**

Le bâtiment étant le secteur le plus émissif en gaz à effet de serre, résultant par ailleurs en des montants de charges de chauffage élevés pour les habitantes et habitants, le canton a pris comme objectif, dans son programme de législature, d'augmenter le taux de rénovation thermique des bâtiments (pourcentage des bâtiments du canton rénovés par an). Ce projet de loi créerait une mixité de régimes de propriété à l'intérieur d'un même bâtiment. Or nous savons que cela freine le processus de décision permettant une rénovation thermique, qui serait pourtant dans l'intérêt des habitants, du canton et des générations futures. Le récent plébiscite populaire en faveur des coopératives d'habitation doit nous rappeler que c'est dans ce type de bâtiments que le taux de rénovation thermique est largement le plus élevé et c'est dans les PPE que l'accord de tous les copropriétaires, indispensable pour rénover, est le plus difficile à obtenir. Ce projet de loi rendrait plus difficile la rénovation des bâtiments, qui en ont pourtant besoin. Selon les objectifs du Plan directeur de l'énergie, le taux de rénovation devra passer de moins de 1% à 2,5% en 2030.

### **Conclusion**

De retour désormais au Grand Conseil sans travaux supplémentaires en commission qui auraient permis d'examiner la pertinence du projet quatre années après son dépôt, ce projet de loi doit être refusé :

- parce qu'il aggraverait la pénurie de logements ;
- parce qu'il servirait une infime minorité qui a déjà largement profité des bénéfices que permet encore la spéculation immobilière ;
- parce qu'il freinerait le taux de rénovation des bâtiments.

Les Vertes et les Verts vous appellent donc à rejeter ce projet de loi.