



Date de dépôt : 11 mai 2026

Rapport

de la commission des pétitions chargée d'étudier :

- a) P 2265-A Pétition : NON à la démolition de l'immeuble sis
Place des Augustins 11, 15 et 17 !**
- b) P 2270-A Pétition : NON à la densification de notre quartier
et de nos habitats, NON à la démolition et
reconstruction de nos immeubles impactant Rue
Antoine-Carteret 7, Rue des Lilas 8-10 & Rue de la
Servette 69, 71, 73 et 75**

Rapport de majorité de Jean-Pierre Tombola (page 6)

Rapport de minorité de Geoffray Sirolli (page 28)

Pétition (2265-A)

NON à la démolition de l'immeuble sis Place des Augustins 11, 15 et 17 !

Nous, habitant.e.s et soutiens, exprimons notre plus ferme opposition au projet de démolition – sans perspective de relogement – de l'immeuble situé Place des Augustins 11, 15 et 17, porté par son propriétaire, la Zurich Assurance.

Cette démolition, prévue dès l'été prochain, menace 74 logements, deux commerces, et surtout les conditions de vie de familles, de personnes âgées installées depuis des dizaines d'années, d'étudiant.e.s précaires et de réfugié.e.s ukrainien.ne.s.

Nous dénonçons :

- Le manque total de transparence dans la communication du projet.
- La précarisation croissante des locataires, soumis à des baux de courte durée, au mieux renouvelés à la dernière minute pour quelques mois.
- L'absence de solution de relogement proposée par le propriétaire, laissant les locataires dans l'incertitude et l'angoisse.
- La spéculation immobilière qui vise à remplacer des logements abordables par des unités plus chères et moins nombreuses.

Dans un contexte de crise du logement et d'urgence climatique, la destruction de cet immeuble est injustifiable. Ce projet ne répond à aucun besoin réel, sinon celui du profit privé au détriment de l'intérêt public.

Nous exigeons :

- 1. L'abandon immédiat du projet de démolition.**
- 2. Le maintien des habitant.e.s dans leurs logements actuels.**
- 3. Subsidiairement, et en dernier recours, des garanties de relogement durable de tou·te·s les locataires, dans le quartier et à loyer équivalent.**

Nous appelons le canton et la Ville de Genève à intervenir sans délai pour protéger les locataires et préserver le quartier des Augustins.

N.B. 1630 signatures¹
Association des Voisin.e.s de
la Place des Augustins
M. Arnaud Voutat
président
Place des Augustins 15
1205 Genève

¹ Pour information, la pétition est en outre munie d'environ 1065 signatures électroniques.

Pétition

(2270-A)

NON à la densification de notre quartier et de nos habitats, NON à la démolition et reconstruction de nos immeubles impactant Rue Antoine-Carteret 7, Rue des Lilas 8-10 & Rue de la Servette 69, 71, 73 et 75

Nous, habitants.e.s et soutiens, exprimons notre plus ferme opposition au projet de démolition des immeubles sis au 7, rue Antoine-Carteret et 8 et 10 rue des Lilas porté par son propriétaire UBS.

Cette démolition menace des dizaines de logements et surtout les conditions de vie de familles, de personnes âgées installées dans ces immeubles depuis des dizaines d'années.

Dans ce projet il est prévu de sacrifier l'espace vert au profit du béton et de logements avec des loyers exorbitants.

Nous dénonçons :

- Le manque total de transparence dans la communication du projet.
- La précarisation croissante des locataires qui sont majoritairement soumis à des baux à durée déterminée afin de faciliter leur expulsion.
- L'absence de garantie de relogement « abordable » proposée par le propriétaire, provoquant de l'incertitude et de l'angoisse chez les locataires.
- La spéculation immobilière qui vise à détruire des logements abordables pour construire des unités plus chères.

Dans un contexte de crise du logement et d'urgence climatique, la destruction de ces immeubles et de l'espace vert est injustifiable. Ce projet ne répond pas aux besoins réels des locataires actuels et des habitants du quartier, mais seulement celui du profit privé.

Nous exigeons :

- L'abandon immédiat du projet de démolition.
- Subsidairement, la signature d'une convention avec le propriétaire sur les conditions de relogement (loyers, frais de déménagement, etc.).
- Subsidairement, pour les habitants expulsés, une garantie de relogement abordable dans le quartier.

Nous appelons les autorités publiques à intervenir sans délai pour protéger les locataires et préserver le quartier de la Servette.

N.B. 1649 signatures¹
Association ASRS Carré Servette
M. Patrick Schweizer
1202 Genève

¹ Pour information, la pétition est en outre munie d'environ 32 signatures électroniques.

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de Jean-Pierre Tombola

Introduction

La commission des pétitions a examiné les pétitions P 2265 et P 2270 lors de ses séances des 23 mars, 27 avril et 4 mai 2026. Lors de ses travaux, la commission a procédé à trois auditions. Pour la pétition P 2265, la commission a auditionné M. Christophe Brandner, M. Jean-Baptiste Bonart et M. Arnaud Voutat, pétitionnaires. S'agissant de la pétition P 2270, la commission a auditionné M^{me} Alessandra Battaglieri, M. Ricardo Boix et M. Alex Buendia, pétitionnaires.

Au regard de la similitude de préoccupations des locataires concernés par ces deux pétitions, et afin d'avoir un éclairage sur la position du Conseil d'Etat, la commission a auditionné M. Nicolas Walder, conseiller d'Etat, accompagné de M^{me} Saskia Dufresne, directrice des autorisations de construire et du PAV, et de M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'office du logement et de la planification foncière – DT. La commission a été présidée par M. Sandro Pistis. Elle a été assistée par M^{me} Salama Nadia, secrétaire scientifique de commissions (SGGC). Les procès-verbaux ont été tenus avec exactitude par M. Christophe Vuilleumier. Le rapporteur remercie toutes ces personnes de leurs précieuses contributions aux travaux de la commission.

De quoi s'agit-il ?

Rappel du contexte de la pétition P 2265

En 2023, la Zurich Assurance a annoncé la destruction de l'immeuble sis Place des Augustins 11, 15 et 17 pour laisser la place à un nouvel immeuble avec des loyers plus élevés. Etant donné la pénurie de logements actuelle, ce projet de démolition est à cet égard problématique, aucune solution de relogement n'étant proposée. Les pétitionnaires estiment qu'il serait possible de rénover ce bâtiment plutôt que le démolir. Ce projet de démolition intervient dans un contexte lié aux travaux de rénovation de la rue de Carouge qui entraîne un processus de gentrification. Les locataires deviennent ainsi la variable d'ajustement de la politique de la Ville, ce qui requiert une responsabilité politique.

Les pétitionnaires déplorent l'absence totale de transparence dans la communication concernant les différentes étapes du projet.

La précarisation croissante des locataires, soumis à des baux de courte durée, au mieux renouvelés à la dernière minute pour quelques mois.

L'absence de solution de relogement proposée par le propriétaire, laissant les locataires dans l'incertitude et l'angoisse.

La spéculation immobilière qui vise à remplacer des logements abordables par des unités plus chères et moins nombreuses.

Dans un contexte de crise du logement et d'urgence climatique, la destruction de cet immeuble est injustifiable. Ce projet ne répond à aucun besoin réel, sinon celui du profit privé au détriment de l'intérêt public.

Face à cette situation, les pétitionnaires demandent aux autorités cantonales d'intervenir sans délai pour protéger les locataires contre les propriétaires abusifs. Ils formulent trois exigences :

- L'abandon immédiat du projet de démolition.
- Le maintien des habitants dans leurs logements actuels.
- Subsidiairement, et en dernier recours, des garanties de relogement durable de tous les locataires, dans le quartier et à loyer équivalent.

Rappel contextuel de la pétition P 2270

Les habitants d'immeubles sis à la Rue Antoine-Carteret 7, Rue des Lilas 8-10 & Rue de la Servette 69, 71, 73 et 75 ont reçu un courrier en janvier 2018 les informant du projet de démolition (Carteret/Lilas) et de surélévation et rénovation (Servette). Le propriétaire veut construire 100 appartements supplémentaires en lieu et place des 40 appartements existants en supprimant le parc voisin.

Par la suite, en mars 2018, un incendie criminel s'est déclaré dans les combles de plusieurs allées d'immeubles concernées par ce projet. A la suite de cet incendie, les locataires se sont constitués en association pour défendre leurs droits. Dans ce cadre, un recours a été déposé devant le Tribunal fédéral qui doit rendre son verdict au printemps 2026. Lors des auditions, les pétitionnaires ont déploré la vétusté et le manque d'entretien des immeubles depuis des années.

Cependant les habitants craignent la surélévation en raison de l'incendie puisque les combles sont imbibés d'eau. Lors des auditions, les pétitionnaires ont rappelé que le quartier de la Servette est très dense, tout en déplorant que leur régie laisse les immeubles à l'abandon depuis des années, ce qui a conduit les locataires à faire eux-mêmes de nombreuses rénovations.

Les locataires vivent dans l'incertitude et déplorent ce qui suit :

- Le manque total de transparence dans la communication du projet.
- La précarisation croissante des locataires qui sont majoritairement soumis à des baux à durée déterminée afin de faciliter leur expulsion.
- L'absence de garantie de relogement « abordable » proposée par le propriétaire, provoquant de l'incertitude et de l'anxiété chez les locataires.
- La spéculation immobilière qui vise à détruire des logements abordables pour construire des unités plus chères.

Dans un contexte de crise du logement et d'urgence climatique, la destruction de ces immeubles et de l'espace vert est injustifiable. Ce projet ne répond pas aux besoins réels des locataires actuels et des habitants du quartier, mais seulement celui du profit privé.

Les pétitionnaires formulent trois exigences :

- L'abandon immédiat du projet de démolition.
- Subsidairement, la signature d'une convention avec le propriétaire sur les conditions de relogement (loyers, frais de déménagement, etc.).
- Subsidairement, pour les habitants expulsés, une garantie de relogement abordable dans le quartier.

Les pétitionnaires aimeraient que les autorités publiques puissent intervenir sans délai pour protéger les locataires et préserver le quartier de la Servette. Ils souhaitent être défendus face à l'UBS, propriétaire de ces immeubles où vivent de nombreuses personnes âgées.

Points essentiels retenus à la suite de la discussion avec le département

L'audition de M. Walder a permis à la commission d'avoir un éclairage sur plusieurs points, notamment sur le fait que :

La LDTR interdit normalement la démolition, bien que des dérogations soient possibles en dernier recours. M. Walder mentionne que des dérogations sont possibles, compte tenu de l'état du bâtiment, de l'intérêt public ou si une augmentation de 50% de surfaces brutes de logements est envisageable. Il déclare que la démolition est refusée si aucun de ces aspects ne peut être invoqué. La demande d'autorisation qui est ensuite déposée est évidemment étudiée, demande qui doit préciser les appartements démolis, leur typologie, et qui conditionne l'ouverture du chantier au relogement des locataires.

Les deux pétitions concernent des situations bien spécifiques. M. Walder remarque qu'à Carteret-Lilas, les autorisations ont été octroyées et il

mentionne que le canton attend la décision du Tribunal fédéral. Cela étant, l'ouverture du chantier sera subordonnée au relogement des locataires. Quant aux Augustins, il n'y a pas de plan de relogement à l'heure actuelle. Le canton étudiera si le relogement envisagé proposera les mêmes conditions que préalablement (loyer et taille). Cela étant, il déclare qu'aux Augustins, les studios sont nombreux alors que les autorisations visent plutôt des deux-pièces. Il précise qu'il est en règle générale nécessaire de se rapprocher de la typologie des appartements détruits.

M. Walder informe la commission que toute demande de travaux de rénovation devra être assortie d'un plan de relogement pour les locataires. Il rappelle que le canton n'a rien à dire à propos du droit du bail qui est fédéral. Il ajoute que le Conseil d'Etat ne s'est pas prononcé pour Carl-Vogt puisqu'il n'a pas encore reçu de dossier. Il rappelle que la crise du logement est plus forte que jamais alors que des capitaux affluent en Suisse et sont investis notamment dans l'immobilier. Il ajoute qu'il y a plus de capitaux à placer que d'occasions. Et il pense qu'il est nécessaire de revoir un certain nombre d'outils, de fabriquer plus de logements et de mettre de l'huile dans les rouages à différents niveaux tout en optimisant l'usage du bâti existant. Il déclare qu'il est nécessaire également de protéger les locataires qui ne doivent pas se sentir pris en otage puisque ces derniers peuvent influencer finalement sur la situation lors des votations. Il répète qu'il y a des lois et il n'entend pas déroger à celles-ci qui doivent être revues par le Grand Conseil.

Il déclare que les outils ont pour le moment simplement été adaptés à la pratique qui se développe depuis plusieurs mois. Il signale qu'il ne s'agit pas d'une attaque contre les propriétaires qui, pour la plupart, jouent le jeu. La majorité des partenaires immobiliers sont des personnes de confiance et sont conscients de leur rôle social et sociétal, et il déclare que la majorité des dossiers se déroulent très bien. Mais il observe qu'il y a une nouvelle dynamique qui se développe avec l'arrivée de capitaux à la suite des crises dans le monde. Il déclare que certains investissent ainsi dans l'immobilier en créant un climat délétère. Il mentionne que ces pratiques ne se voyaient pas avant, car jamais une régie n'aurait osé faire ce qui se passe à Carl-Vogt.

La commission a été informée sur le fait que l'union des régisseurs genevois a sorti une charte pour demander d'éviter de renvoyer les locataires en cas de rénovation. Il précise qu'il n'est donc pas le seul à ressentir cette situation.

Décision

Après des échanges et une discussion interne et la prise de position des groupes, la majorité de la commission a voté le renvoi des deux pétitions P 2265 et P 2270 au Conseil d'Etat. Pour des informations plus détaillées, je vous laisse le soin de parcourir la partie suivante du rapport concernant les travaux de commission.

Travaux de commission

Séance du 23 mars 2026

P 2265

Audition de M. Christophe Brandner, M. Jean-Baptiste Bonart et M. Arnaud Voutat, pétitionnaires

Les locataires deviennent ainsi la variable d'ajustement de la politique de la Ville de Genève

M. Bonart prend la parole et déclare que la Zurich Assurance a annoncé la destruction de l'immeuble en 2023 pour laisser la place à un nouvel immeuble avec des loyers plus élevés. Il mentionne que la pénurie de logements actuelle est à cet égard problématique. Et il remarque qu'aucune solution de relogement n'est proposée. Il rappelle que le taux de vacance de logements est d'autant plus important qu'il concerne plus gravement les 2 et 3-pièces qui existent précisément dans cet immeuble. Il ajoute qu'il serait possible, en revanche, de rénover ce bâtiment. Il indique que ce projet de démolition intervient dans un contexte bien précis, en lien avec la rénovation de la rue de Carouge qui entraîne un processus de gentrification. Il observe que les locataires deviennent ainsi la variable d'ajustement de la politique de la Ville de Genève, et il pense qu'il y a là une responsabilité des autorités.

M. Voutat remarque que ce projet a fait l'objet des gros titres dans les médias et il mentionne que ce cas souligne un irrespect de la loi et ignore la portée de cette dernière. Il évoque l'article 6 de la LDTR, lettres b et c, qui portent sur l'intérêt public et l'intérêt général. Il précise que ces deux points accordent une marge de manœuvre. Il signale que le département du territoire, l'ASLOCA, le collectif des associations de quartiers et les habitants de l'immeuble soutiennent tous la défense de cet immeuble. Il indique que M^mc de Chastonay s'est engagée par ailleurs à recourir contre le projet puisque les autorisations n'ont pas encore été délivrées. Il précise que l'ASLOCA entend également recourir contre ce projet. Il signale qu'un député (Ve) a en outre posé une question sur le sujet le 25 septembre 2025 ; soit « Le Conseil d'Etat va-t-il tolérer une démolition-reconstruction ? » pour cet immeuble, et il

remarque que le Conseil d'Etat a répondu avec beaucoup de nuances. Il doute qu'il soit de l'intérêt général de détruire autant de logements.

Il signale par ailleurs que l'association a pris contact avec M. Walder pour lui demander une entrevue, ce qui n'a pas été possible. Il espère que la commission pourra appuyer cette demande afin que M. Walder puisse venir sur place. Il observe ensuite que l'immeuble est vieux et date de 1952, et il indique que la régie est très agressive en sonnant aux portes pour demander les clés. Il mentionne que l'entretien laisse de plus en plus à désirer et il estime que c'est une stratégie de la Zurich Assurance pour contourner la loi.

Discussion et échange avec les députés

Un député (PLR) demande si le nouveau projet propose plus de logements, ou s'il est question de supprimer les garages.

M. Voutat répond que la Zurich Assurance prévoit des appartements plus grands, et M. Brandner mentionne que la velléité première pour le propriétaire est de gagner plus d'argent et il déclare que, pour ce faire, il est nécessaire de faire table rase des locataires actuels. Il rappelle que la LDTR indique que les démolitions ne sont pas possibles sauf dérogation. Il craint en l'occurrence, à la suite du chantier de la rue de Carouge, que des projets similaires se développent.

Un député (PLR) remarque que, si tout le monde réagissait de cette manière, il ne serait plus possible de construire de logements, et M. Bonart répond que l'idée n'est pas du surélever l'immeuble, mais de le détruire en mettant des gens à la porte. Il ajoute que d'autres solutions existent, et plus écologiques. A la suite de quoi, M. Brandner ajoute que multiplier les logements dans les anciennes zones villas fait sens, mais il ne croit pas que ce projet aille dans ce sens puisqu'il est question en fin de compte d'une gentrification.

Le propriétaire n'a jamais organisé de séance avec les locataires

Un député (S) remarque que les pétitionnaires critiquent le manque de transparence sur ce projet et il demande s'il y a eu des échanges avec le propriétaire. M. Voutat répond que les locataires ont reçu une lettre en 2023, indiquant que le bâtiment allait être détruit. Et il mentionne qu'il y a eu depuis lors 4 prolongations. Cela étant, il mentionne que le propriétaire n'a jamais organisé de séance avec les locataires.

Une députée (Ve) déclare qu'il est inadmissible de traiter les gens de cette manière. Elle demande s'il y a des photos de l'intérieur du bâtiment et si les appartements sont insalubres. Elle demande également si des locataires ont fait

des demandes de travaux M. Voutat répond que la moitié des appartements ont été rénovés et que les restaurations ont été réalisées il y a 10 ou 15 ans. Cependant, il mentionne que, depuis lors, le bâtiment se décrépite.

La même députée (Ve) demande si les locataires sont bien la variable d'ajustement de la politique environnementale de la Ville de Genève. Elle observe que les propriétaires profitent donc de l'amélioration de l'aménagement pour requalifier leur bâtiment et augmenter les loyers. M. Bonart répond que cette expression est maladroite et il mentionne ne pas critiquer les politiques de la Ville de Genève. A suite de quoi, M. Brandner rappelle qu'il y a plusieurs projets de requalification de rues menés par la Ville de Genève et il déclare que des propriétaires sautent sur ce phénomène pour gentrifier les quartiers. Il remarque que c'est une tendance générale.

Une autre députée (Ve) déclare qu'il est scandaleux de constater qu'aucune offre de relogement n'est faite. Elle imagine que le voisinage est inquiet de ce projet et craint pour les logements de l'ensemble du quartier. M. Voutat répond que ce qui lui importe relève de la préservation du parc immobilier du quartier. M. Bonart observe habiter dans un immeuble voisin et se demander si ce cas de figure pourrait également advenir dans son cas.

La même députée (Ve) demande si des alternatives ont été données aux entreprises qui sont sises à cette adresse, et M. Voutat répond par la négative.

La député (Ve) remarque que des bâtiments de 1952 sont classés et elle se demande si c'est le cas. M. Voutat répond que la démarche est en cours. Elle remarque que les locataires ont donc reçu leur congé avant que l'autorisation de démolition ait été accordée et elle demande si les locataires devront quitter les lieux si cette autorisation n'est pas donnée. M. Voutat répond que cette démarche est douteuse. Il ajoute ne pas avoir plus d'informations.

Un député (S) évoque l'article 38 de la Constitution sur le droit au logement et demande ce qu'il faut en penser. Il déclare ensuite que ce cas de figure se reproduit dans plusieurs endroits de la ville et il se demande si des liens sont tissés avec d'autres associations de quartier.

M. Brandner répond que le droit au logement est inscrit dans la Constitution, mais il pense que c'est aux élus de le faire respecter. Il indique que l'ASLOCA projette un rassemblement le 28 mars sur la place de Neuve pour faire connaître cette problématique qui touche plusieurs immeubles. A la suite de quoi, M. Voutat pense qu'une action forte doit être maintenant menée.

Une députée (LC) signale que M. Walder indique que donner le congé avant l'autorisation de démolition permet d'échapper à la LDTR. Elle demande alors si les habitants ont essayé de parler à la Zurich Assurance. M. Voutat répond que les habitants connaissent bien la régie Apleona, mais il déclare que

la discussion a été froide. Il indique que les gestionnaires de la régie ont tous quitté leur poste successivement et il mentionne qu'il n'y a pas eu de tentative de contact avec le propriétaire.

En réponse à la question de la même députée (LC) demandant ce qu'il en est de la rénovation énergétique, M. Voutat répond que le bâtiment n'est pas une passoire, bien qu'il y ait des améliorations qui puissent être envisagées. Il pense que des travaux énergétiques pourraient être réalisés avec des rocades.

Un député (MCG) demande si cette pétition a été envoyée à la Ville de Genève. M. Voutat acquiesce et remarque que la commission a assuré les pétitionnaires de son soutien.

Un député (MCG) mentionne qu'en cas de rénovation, les locataires sont généralement relogés dans d'autres appartements et il se demande si les pétitionnaires seraient en faveur de ce projet de démolition si ce relogement était possible, et M. Voutat répond que le propriétaire ne s'est pas prononcé sur le retour des locataires actuels. Il précise que cette question lui a été posée.

Un député (MCG) mentionne que de nombreuses tuyauteries étaient en plomb dans les années 50, provoquant des maladies, et il remarque que des problématiques de ce type peuvent expliciter de tels projets. M. Voutat rappelle que les immeubles de la Ville de Genève ne sont pas tous postérieurs aux années 1950. M. Brandner signale que cette problématique existe en France mais il déclare qu'en Suisse, les alimentations en eau n'ont jamais été réalisées en plomb. A la suite de quoi, M. Bonart ajoute que le propriétaire n'a jamais évoqué de problèmes de sécurité. M. Voutat précise que la Zurich Assurance a indiqué que les locataires ne se plaisaient plus dans les lieux pour justifier son projet.

Discussion interne

Le président demande ce que les commissaires souhaitent faire.

Un député (S) propose l'audition de M. Walder puis de voter compte tenu des enjeux et des délais.

Un député (Ve) déclare que cette solution est dramatique, mais il craint que l'audition de M. Walder ne serve pas à grand-chose.

Un député (PLR) propose l'audition de la Chambre immobilière afin de comprendre les motivations du propriétaire.

Le président rappelle que le prochain dépôt est le 21 avril et il pense qu'il est possible d'envisager ces auditions. Il estime que ces auditions seraient intéressantes.

Une députée (LC) est en faveur de l'audition du magistrat et du propriétaire, mais pas forcément de la CGI.

Une députée (Ve) remarque que, si le propriétaire a laissé le bâtiment se dégrader pour pouvoir démolir, il engage sa responsabilité pénale, ce qui implique que son audition est nécessaire.

Une autre députée (Ve) déclare que plusieurs situations similaires existent et elle considère qu'il est choquant de constater qu'il n'y a pas de proposition de relogement. Elle soutient dès lors la proposition du député (S) et de voter immédiatement.

Un député (S) remarque que l'urgence de la situation exige une votation immédiate. Il propose toutefois l'audition de l'ASLOCA.

Votes

Le président passe au vote d'un vote immédiat :

Oui : 6 (3 S, 2 Ve, 1 LJS)

Non : 9 (2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Abstentions : —

L'principe du vote immédiat est rejeté.

Une députée (PLR) propose l'audition de la CGI si le propriétaire ne peut pas venir.

Le président propose de traiter cette pétition en séance plénière.

Il passe ensuite au vote de l'audition du propriétaire :

Oui : 11 (2 UDC, 1 LC, 3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 PLR)

Non : 3 (2 PLR, 1 LJS)

Abstentions : 1 (1 PLR)

L'audition du propriétaire est acceptée.

Le président passe au vote de l'audition de l'ASLOCA :

Oui : 5 (3 S, 2 Ve)

Non : 9 (1 LJS, 1 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Abstentions : 1 (1 MCG)

L'audition de l'ASLOCA est refusée.

Le président observe qu'il n'y a pas d'opposition à l'audition du magistrat.

Un député (PLR) remarque que, si le propriétaire vient, il sera inutile d'entendre la CGI.

Séance du 27 avril 2026

P 2270

Audition de M^{me} Alessandra Battaglieri, M. Ricardo Boix et M. Alex Buendia, pétitionnaires

M^{me} Battaglieri prend la parole et déclare habiter au 7 de la rue Antoine-Carteret tout comme M. Boix.

M. Buendia ajoute être membre du collectif Silure qui apporte son soutien aux habitants.

Les locataires ont fait eux-mêmes de nombreuses rénovations et vivent dans l'incertitude

M^{me} Battaglieri déclare que les habitants ont reçu un courrier en janvier 2018 les informant du projet de démolition (Carteret/Lilas) et surélévation et rénovation (Servette). Elle précise qu'un incendie criminel s'est ensuite déclaré dans les combles de plusieurs allées d'immeubles concernées (Servette) par ce projet en mars 2018. Elle ajoute qu'à la suite de cet événement l'association a vu le jour et que le combat a dès lors commencé. Elle précise qu'un recours a finalement été déposé devant le Tribunal fédéral qui doit rendre son verdict au printemps 2026. Elle mentionne, cela étant, que les habitants craignent la surélévation en raison de l'incendie puisque les combles sont imbibés d'eau. Elle rappelle par ailleurs que le quartier est très dense et que leur régie (Livit) laisse les immeubles à l'abandon depuis des années. Elle observe, cela étant, que les matériaux sont solides et elle signale que les habitants ont fait eux-mêmes de nombreuses rénovations.

Les pétitionnaires aimeraient que les autorités défendent les locataires face à l'UBS qui est le propriétaire

M. Boix déclare que les habitants vivent dans l'incertitude et n'obtiennent pas d'informations. Il ajoute que les pétitionnaires aimeraient que les autorités défendent les locataires face à l'UBS qui est le propriétaire. Il précise qu'il y a de nombreuses personnes âgées qui vivent dans ces immeubles et il estime que le Grand Conseil est la seule solution. Il ajoute que les fenêtres n'ont jamais été changées et il remarque qu'il est facile de dire que l'immeuble est vétuste lorsqu'il n'y a pas d'entretien depuis des années. Il observe que la régie est

intervenue uniquement lorsque les caves ont été infestées de rats. Il ajoute que le propriétaire veut construire 100 appartements supplémentaires en lieu et place des 40 appartements existants en supprimant le parc voisin.

M^{me} Battaglieri déclare que les locataires ont cette épée de Damoclès au-dessus de la tête depuis 2018. Elle ajoute que certaines personnes ont quitté les lieux alors que d'autres sont décédées, leur famille estimant que ces dernières sont décédées en raison de la situation.

M. Buendia rappelle que cette affaire n'est pas un cas isolé comme le démontre l'exemple de Carl-Vogt. Il ajoute que l'UBS a de nombreux immeubles dans le canton, un propriétaire qui n'agit pas toujours de manière normale avec les locataires. Il précise que la pétition demande que le projet de la Servette ne soit pas approuvé tant que l'UBS agira ainsi. Il mentionne qu'il serait intéressant aussi de rencontrer M. Walder, une lettre lui ayant été envoyée le 9 avril.

M^{me} Battaglieri remarque que les appartements des personnes qui ont quitté l'immeuble ont été rafraîchis et sont reloués au double du loyer précédent.

Discussion et échange avec les députés

Un député (S) remarque que les cas similaires se multiplient à Genève, et il mentionne qu'il doit être possible de rénover sans renvoyer les gens. Il demande si les habitants ont été informés du projet et si des séances ont été organisées. M^{me} Battaglieri répond par la négative et déclare que la seule séance organisée l'a été par l'ASLOCA. Elle ajoute que ce sont les habitants qui ont chassé les informations.

Un député (S) demande à quel moment les habitants ont appris que l'autorisation de construire avait été octroyée. M. Boix répond que c'est l'avocat des habitants, M^e Roux, qui a donné ces informations. Mais il remarque qu'aucune date n'a été précisée. M^{me} Battaglieri observe que les travaux devraient se faire en deux temps avec en premier lieu les surélévations permettant de reloger les habitants de Carteret avant qu'ils retrouvent un logement, plus petit et plus onéreux.

Le même député (S) évoque un projet similaire aux Avanchets en mentionnant que l'opérateur a prévu tout un programme et en informant les habitants. Il se demande alors si les habitants seraient d'accord de trouver une solution de relogement par ce biais. M^{me} Battaglieri répond que les avocats ont évoqué cette alternative, mais elle remarque que l'UBS est entrée dans la négociation qui a stoppé. Elle ajoute que les habitants ont médiatisé l'affaire et préféreraient une rénovation plutôt qu'une destruction-reconstruction.

Un autre député (S) remarque que les pétitionnaires n'ont donc pas rencontré le magistrat. Il demande quel est le rôle de Silure dans ce contexte, et M. Buendia répond que Silure est impliqué aux Augustins et à Carl-Vogt dans des affaires similaires, et soutient les locataires en politisant les problématiques. Il précise qu'il s'agit d'un collectif de bénévoles organisé autour de ces enjeux. Il observe que l'idée est de permettre aux gens de se défendre par eux-mêmes. A la suite de quoi, M^{me} Battaglieri précise que les pétitionnaires ne savent pas à quelle porte toquer, certains se réfugiant derrière le fait que le dossier est devant le Tribunal fédéral. Mais elle remarque que, depuis que le dossier est médiatisé et que la pétition est lancée, les habitants ont plus d'écoute. Elle indique que M. Pagani avait soutenu le projet à l'époque, mais soutient à présent les locataires.

Les locataires avaient simplement reçu une lettre en 2018 les informant qu'un projet allait se développer sans plus de précisions

Une députée (Ve) signale habiter au 4 rue des Lilas et elle se demande si elle ne sera pas la prochaine à se retrouver dans cette situation. Elle observe que le climat politique favorise ces injustices sociales, précisant qu'à cela s'ajoute le fait que des plans de quartier prennent des années à se réaliser alors que les réalités du terrain changent. Elle se demande comment les habitants ont appris le projet en 2018. M^{me} Battaglieri répond que la présidente qui avait entamé le combat a quitté le comité. Elle déclare qu'en 2022, l'association avait recouru devant M^{me} Perler qui avait rejeté la démarche. Elle ajoute que le dossier a été renvoyé finalement en juin 2025 devant le Tribunal fédéral qui a octroyé un effet suspensif au projet. Elle remarque que les locataires avaient simplement reçu une lettre en 2018 les informant qu'un projet allait se développer sans plus de précisions. Elle ajoute qu'une nouvelle lettre a par la suite été renvoyée aux locataires en indiquant que ces derniers seraient relogés. M. Boix remarque qu'il semblerait que les loyers seront plus importants, à hauteur de 400 francs supplémentaires par pièce, et M^{me} Battaglieri ajoute que certains appartements sont loués par l'Hospice, mais elle ignore les loyers pratiqués.

Une députée (Ve) demande si les différents collectifs sont en contact les uns avec les autres dans les quartiers concernés, et M^{me} Battaglieri répond que les associations sont confrontées à des situations différentes avec des projets se trouvant à des stades très distincts. Elle remarque qu'une lutte conjointe est envisageable, mais qu'il n'y a rien de concret qui a encore été mené.

En réponse à la question d'une députée (Ve) concernant l'incendie, M^{me} Battaglieri répond qu'il a éclaté en mars 2018, deux mois après l'annonce de ce projet, dans les greniers des allées 69 à 75.

Une députée (Ve) demande si l'ASLOCA a indiqué qu'il y aurait une notification officielle. M^{me} Battaglieri acquiesce.

Suite à une question d'une députée (Ve) demandant si le dossier qui figure au registre foncier a été consulté par les pétitionnaires, M^{me} Battaglieri répond par la négative.

Une députée (Ve) remarque que ce dossier pourrait apporter des compléments d'information. Elle demande ensuite ce que les pétitionnaires attendent de la commission. M. Boix répond que les pétitionnaires attendent que les habitants puissent continuer à vivre chez eux. Il précise qu'il n'a jamais été question de rénovation mais de démolition et de surélévation. A la suite de quoi, M^{me} Battaglieri remarque que l'immeuble de la Servette doit être rénové tout de même.

La députée (Ve) remarque que le Tribunal fédéral doit encore se prononcer, et M. Boix acquiesce, mais il déclare que ce ne sera pas le cas à Carteret et aux Lilas. Il répète que les loyers vont exploser. Et il pense que l'Etat doit prendre sa responsabilité à l'égard des citoyens. Il rappelle que l'Etat avait soutenu l'UBS lorsque cette dernière avait besoin d'aide.

Un député (PLR) remarque que les pétitionnaires s'opposent à la démolition de ces immeubles. Il demande si le relogement en question est envisagé durant les travaux, et M^{me} Battaglieri acquiesce en remarquant que les habitants devront de toute façon se reloger en cas de démolition et à un prix abordable.

Le député (PLR) demande ce qui pourrait entraîner une expulsion des locataires, puisqu'il comprend que le propriétaire entend reloger les personnes. M^{me} Battaglieri répond qu'il est question des personnes ayant un bail à durée limitée. M. Boix mentionne que, si l'immeuble est démoli, les habitants seront bien obligés de partir. Il ajoute que le propriétaire a indiqué que les habitants seraient peut-être relogés, sans plus de garanties.

Le député (PLR) demande s'il y a des expulsions actuellement, et M^{me} Battaglieri répond par la négative et déclare que les baux sont reconduits jusqu'en février 2028.

Le député (PLR) remarque comprendre qu'il y a un état d'insalubrité important dans ces immeubles et il observe que les pétitionnaires proposent donc des rénovations. M^{me} Battaglieri acquiesce et déclare qu'il serait nécessaire également de reloger les habitants dans ce cas.

Le député (PLR) comprend donc que les travaux à mener nécessiteraient quoi qu'il en soit le départ des habitants.

Un autre député (PLR) comprend que le projet propose 100 logements supplémentaires. Il observe que le propriétaire ne garantit donc pas un logement dans ces 100 nouveaux appartements.

M^{me} Battaglieri acquiesce en répétant que l'espace vert voisin de l'immeuble serait supprimé.

Un député (UDC) remarque qu'il y aura également des augmentations de loyer après des rénovations. M^{me} Battaglieri acquiesce.

Séance du 27 avril 2026 (suite)

P 2265

Audition de M. Nicolas Walder, conseiller d'Etat, de M^{me} Saskia Dufresne, directrice des autorisations de construire et du PAV, et de M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'office du logement et de la planification foncière – DT

M. Walder prend la parole et rappelle que la LDTR interdit normalement la démolition, bien que des dérogations soient possibles en dernier recours. Il mentionne que ces dérogations sont possibles, compte tenu de l'état du bâtiment, de l'intérêt public ou si une augmentation de 50% de surfaces brutes de logements est envisageable. Il déclare que la démolition est refusée si aucun de ces aspects ne peut être invoqué. Il ajoute que la demande d'autorisation qui est ensuite déposée est évidemment étudiée, demande qui doit préciser les appartements démolis, leur typologie, et qui conditionne l'ouverture du chantier au relogement des locataires.

Il observe alors que les deux pétitions concernent des situations bien spécifiques. Il remarque qu'à Carteret-Lilas, les autorisations ont été octroyées et il mentionne que le canton attend la décision du Tribunal fédéral. Cela étant, il mentionne que l'ouverture du chantier sera subordonnée au relogement des locataires. Il signale qu'aux Augustins, il n'y a pas de plan de relogement à l'heure actuelle, et il mentionne que le canton étudiera si le relogement envisagé proposera les mêmes conditions que préalablement (loyer et taille). Cela étant, il déclare qu'aux Augustins, les studios sont nombreux alors que les autorisations visent plutôt des deux-pièces. Il précise qu'il est en règle générale nécessaire de se rapprocher de la typologie des appartements détruits.

Le président évoque les immeubles de la rue Carteret et il demande si l'autorisation implique un plan de relogement.

M^{me} Dufresne répond que la démolition fait l'objet de trois autorisations de construire, avec une rénovation. Elle précise que ces autorisations ont été délivrées en 2021. Elle observe qu'il y a eu une longue procédure devant les

tribunaux cantonaux qui ont annulé l'autorisation en raison d'une informalité. Elle ajoute que la seconde autorisation a fait l'objet d'un deuxième recours qui a été rejeté par le tribunal cantonal, les habitants ayant dès lors fait recours devant le Tribunal fédéral. Elle mentionne qu'une solution de relogement est prévue, mais qu'elle ne doit être effective qu'au moment de l'ouverture du chantier. Elle observe que celle-ci sera donc validée si une proposition de relogement est proposée à ce moment.

Elle mentionne que, dans le cas des Augustins, le canton demande en revanche un plan de relogement permettant d'objectiver la situation.

M. Walder remarque que c'est un changement de pratique en fin de compte. Il mentionne qu'attendre le moment de l'ouverture du chantier entraîne des années d'angoisse pour les locataires. Il pense que les propriétaires ont le temps de planifier le projet pour éviter les accrocs.

Le président remarque que l'inquiétude des locataires porte justement sur le plan de relogement qu'ils ne trouvent pas. Il estime que la loi n'a pas été respectée dans le cadre du projet de Carteret.

Echanges et discussion avec les députés

Un député (S) déclare que la commission reçoit une série de pétitions sur des sujets similaires, mais il imagine qu'il y a plus de cas qu'il n'y a de pétitions. Il ajoute que la situation semble systémique et repose sur une mécanique de spéculation. Il demande en fin de compte quelles sont les mesures prises pour éviter de mettre à la rue des personnes retraitées et des étudiants. Il demande ce qu'il en est de la capacité de se reloger via l'Etat pour ces personnes, et les délais inhérents aux listes d'attente des fondations. Il demande également si le canton est outillé pour chasser les mauvaises pratiques qui précarisent la population.

M. Walder répond que, désormais, toute demande devra être assortie d'un plan de relogement pour les locataires. Il rappelle que le canton n'a rien à dire à propos du droit du bail qui est fédéral. Il ajoute que le Conseil d'Etat ne s'est pas prononcé à Carl-Vogt puisqu'il n'a pas encore reçu de dossier. Il rappelle que la crise du logement est plus forte que jamais alors que des capitaux affluent en Suisse et sont investis notamment dans l'immobilier. Il ajoute qu'il y a plus de capitaux à placer que d'occasions. Et il pense qu'il est nécessaire de revoir un certain nombre d'outils, de fabriquer plus de logements et de mettre de l'huile dans les rouages à différents niveaux tout en optimisant l'usage du bâti existant. Il déclare qu'il est nécessaire également de protéger les locataires qui ne doivent pas se sentir pris en otage, puisque ces derniers peuvent influencer finalement sur la situation lors des votations. Il répète qu'il y a

des lois et il n'entend pas déroger à celles-ci qui doivent être revues par le Grand Conseil. Il déclare que les outils ont pour le moment simplement été adaptés à la pratique qui se développe depuis plusieurs mois. Il signale qu'il ne s'agit pas d'une attaque contre les propriétaires qui, pour la plupart, jouent le jeu.

M^{me} Dulon mentionne qu'il y a 7000 demandes en attente et elle remarque que les attributions de logement ne se font pas dans l'ordre d'arrivée puisqu'il y a des critères qui sont fixés selon l'urgence sociale, laquelle est définie par pratique administrative. Elle précise que la résiliation de bail sans faute du locataire est l'un de ces critères, et elle remarque que ce critère donne des points de priorité relativement importants. Mais elle rappelle qu'il appartient au propriétaire en premier lieu de reloger ses locataires. Elle mentionne que l'Etat peut aider les personnes à revenus les plus modestes.

Un député (S) remarque que cette question représente un enjeu prioritaire à Zurich avec plusieurs motions et il demande si d'autres cantons prennent également des mesures.

M. Walder répond que Zurich part de très loin. Il mentionne que la Ville de Genève a donné les autorisations pour Carteret mais pas aux Augustins. Il ajoute que les entités publiques sont prêtes à travailler ensemble, mais il constate que certains propriétaires essaient de profiter des rénovations pour se débarrasser de certains locataires, ce qui est inacceptable. Il ajoute que l'autre grand enjeu est de pousser les propriétaires à rénover le parc immobilier. Mais il déclare que, si les rénovations entraînent des renvois, ces opérations nécessiteront des années en raison des recours. Il signale que des débats se déroulent également à Berne, ce d'autant plus que la crise du logement s'étend bien plus loin que Genève.

Un député (PLR) entend que les propriétaires rénovent et renvoient les locataires de manière systémique. Mais il évoque une étude de l'EPFZ qui indique que Genève a le taux de renvoi le plus bas en Suisse dans ce cas de figure, à hauteur de 0,08%. Il demande ce qu'il faut en penser.

M. Walder répète que la majorité des partenaires immobiliers sont des personnes de confiance et sont conscients de leur rôle social et sociétal, et il déclare que la majorité des dossiers se déroulent très bien. Mais il observe qu'il y a une nouvelle dynamique qui se développe avec l'arrivée de capitaux à la suite des crises dans le monde. Il déclare que certains investissent ainsi dans l'immobilier en créant un climat délétère. Il mentionne que ces pratiques ne se voyaient pas avant, car jamais une régie n'aurait osé faire ce qui se passe à Carl-Vogt.

Le député (PLR) remarque que ce 0,08% est donc une réalité.

M. Walder répond que cette étude doit être limitée dans le temps.

M^{me} Dufresne déclare que ce phénomène est émergeant à Genève puisque le canton est au début de la rénovation de son parc immobilier. Et elle mentionne qu'il s'agit maintenant de rénovations lourdes qui impliquent des rocadés. Et elle remarque que le modèle d'affaires qui se développe à présent est en lien direct avec ces rénovations lourdes. Elle rappelle que les projets de rénovation au chemin de la Montagne s'étaient déroulés sans problème, mais elle remarque que les dynamiques actuelles se modifient avec des chantiers plus rapides et donc moins onéreux, et le choix de renvoyer les locataires pour augmenter les loyers.

M. Walder déclare que l'union des régisseurs genevois a sorti une charte pour demander d'éviter de renvoyer les locataires en cas de rénovation. Il précise qu'il n'est donc pas le seul à ressentir cette situation.

Une députée (Ve) mentionne que ce 0,08% est un cheval de Troie inadmissible. Elle demande alors quel est le zèle de l'administration lorsque l'autorisation est déjà donnée, mais qu'il n'y a pas de solution de relogement déjà proposée, et M^{me} Dufresne répond qu'il n'y a jamais eu de sollicitation sur ce thème au préalable. Elle ajoute que les services qui sont en coordination apporteront la vigilance nécessaire en déclenchant les mesures adéquates.

La députée (Ve) déclare que de nombreux logements n'ont pas été entretenus durant des décennies et elle demande s'il y a un suivi de ces immeubles privés qui devraient être rénovés, et M^{me} Dufresne répond que la loi prévoit d'imposer des travaux uniquement lorsqu'il y a des constats d'ingénieurs portant sur des problèmes de sécurité ou d'insalubrité. Elle ajoute qu'il n'y a pas d'autre possibilité de contraindre un propriétaire à rénover son bien.

Une députée (LC) déclare que tout le monde a intérêt à voir des rénovations énergétiques sur les bâtiments anciens. Elle demande s'il serait possible de dédier un immeuble aux propriétaires afin de permettre de reloger les locataires durant le temps de leurs travaux.

M. Walder répond qu'il faudrait déjà un immeuble partiellement vide. Il ajoute que la réalité est que le nombre de logements est insuffisant. Il évoque alors la GIM de la Ville de Genève et déclare qu'elle ne sort jamais les locataires lors des rénovations, ce qui entraîne bien entendu des travaux plus chers. Il pense que, la plupart du temps, il est possible de mener à bien ces travaux sans déloger les gens. Il ajoute que, si le propriétaire n'a pas de moyen de reloger les locataires, le canton entre en discussion et il mentionne qu'il est souvent possible de trouver une solution.

Une députée (PLR) comprend les angoisses des locataires en observant que des pétitionnaires aimeraient rencontrer M. Walder. Elle signale que la commission va renvoyer les pétitions au Conseil d'Etat, lequel va communiquer. M^{me} Dufresne signale que les recours des pétitionnaires n'évoquent pas la question du relogement.

M. Walder déclare avoir rencontré les habitants de Carl-Vogt. Il ajoute que ce n'est pas lui qui va appeler les habitants pour prendre rendez-vous avec eux, mais qu'il rencontre volontiers les personnes qui le demandent. Il indique avoir relancé les négociations avec le propriétaire de Carl-Vogt. Il ajoute que la situation est plus compliquée pour la Servette puisque le dossier est devant le Tribunal fédéral. Il rappelle en outre que l'autorisation a été délivrée et qu'il convient de respecter ce qui a été autorisé puisqu'il y a également la stabilité de l'Etat de droit qu'il faut garantir.

Un député (S) demande si le renvoi de ces pétitions au Conseil d'Etat représenterait une occasion de répondre à ces habitants, indépendamment de la procédure devant le tribunal fédéral.

M. Walder répond que cela donnerait une légitimité plus grande pour insister auprès des propriétaires.

Séance du 4 mai 2026

P 2265

Discussion interne et prise de position des groupes

Un député (PLR) demande si les propriétaires des deux immeubles ont répondu.

La secrétaire scientifique de commission répond que la demande a été faite uniquement dans le cadre de l'une des deux pétitions et elle mentionne que M^e Bellanger a indiqué qu'il répondrait aux questions écrites de la commission.

Un député (PLR) pense qu'il faut également demander ce qu'il en est au propriétaire de l'immeuble concerné par la P 2270. Il pense pouvoir rédiger des questions pour M^e Bellanger.

La présidente en prend note. Elle ajoute qu'il faudra donc rédiger une liste de questions pour M^e Bellanger.

Un député (S) ne voit pas l'utilité de ces auditions. Il constate qu'il y a déjà un ping-pong entre les uns et les autres alors qu'il y a une urgence très claire. Il indique que l'avis des propriétaires a été largement relayé par la presse et il propose de procéder au vote.

La présidente rappelle qu'il y a en effet une urgence à ce propos, raison pour laquelle la dernière séance a duré trois heures.

Une députée (LC) craint en effet que demander des auditions puisse retarder le traitement de ces pétitions. Elle rappelle par ailleurs que le conseiller d'Etat a été très clair et elle pense que la commission a tous les éléments pour renvoyer ces pétitions au Conseil d'Etat.

Un député (PLR) déclare que ce sujet est éminemment politique et il pense qu'il est inutile de faire audition sur audition.

Un député (UDC) pense que l'audition du conseiller d'Etat était en effet très intéressante. Il relève notamment le propos du conseiller d'Etat qui signalait que la majorité des propriétaires sont bienveillants. Il déclare donc que son groupe renverra ces deux pétitions au Conseil d'Etat, la population étant fatiguée de la surpopulation.

Un député (MCG) déclare que la situation actuelle est inquiétante à Genève, certains propriétaires agissant comme des voyous, comme UBS ou la caisse de pensions des fonctionnaires du canton de Bâle. Il pense qu'une approche civilisée est nécessaire et il déclare que son groupe renverra ces pétitions.

Un député (PLR) rappelle que le nombre de congés donnés à des locataires à Genève est très bas, à hauteur de 0,08%, soit le taux le plus faible de Suisse. Il observe que ces cas sont donc minimes et il craint que l'on fasse d'un cas minoritaire une règle générale. Il rappelle que le marché libre est en train d'exploser au vu de la réglementation de l'Etat. Il s'opposera donc au renvoi de ces pétitions au Conseil d'Etat.

Un député (Ve) voit dans ces deux pétitions des cas particuliers et non une volonté de modification des normes générales.

Un député (PLR) déclare que mettre fin à un bail ne signifie pas pour autant travailler comme un voyou. Il évoque l'immeuble des Colombettes ou un tournus a été prévu par le propriétaire pour les locataires avec un consensus sur les loyers. Il pense qu'il est donc possible de faire les choses bien.

Un député (S) déclare qu'il n'y a pas d'attaque contre les propriétaires, mais il mentionne que, lorsque des baux sont résiliés, le devenir des locataires est inquiétant compte tenu de la situation dans le bassin genevois. Il remarque qu'il est possible d'effectuer des travaux sans résilier les baux et il mentionne que son groupe propose le renvoi de ces pétitions au Conseil d'Etat.

Un député (PLR) déclare que ces deux pétitions demandent l'abandon immédiat de la démolition de ces immeubles alors qu'il est question de construire plus de logements. Il rappelle que, pour éviter de construire en

terrain agricole, il est nécessaire de surélever la ville. Il rappelle que les villes se transforment au gré du temps.

Un député (LJS) déclare que certaines méthodes de certains propriétaires sont condamnables, mais il observe qu'il y a peu de cas. Il ajoute que le conseiller d'Etat maîtrise le dossier et il pense que le dépôt serait la traduction de la confiance que le parlement a envers ce dernier.

Votes

La présidente passe au vote du renvoi de la P 2265 au Conseil d'Etat :

Oui :	10 (3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 LC, 2 UDC)
Non :	5 (1 LJS, 4 PLR)
Abstentions :	—

Le renvoi de la P 2265 au Conseil d'Etat est accepté.

La présidente passe au vote du renvoi de la P 2270 au Conseil d'Etat :

Oui :	10 (3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 LC, 2 UDC)
Non :	5 (1 LJS, 4 PLR)
Abstentions :	—

Le renvoi de la P 2270 au Conseil d'Etat est accepté.

Catégorie de débat préavisée : II (40 min)

La Commission accepte de lier ces deux pétitions et de ne faire qu'un seul rapport.

Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés,

Les pétions P 2265 et P 2270 sont révélatrices d'une situation très grave, et qui requiert une réponse politique urgente.

Par la pétition 2265 NON à la démolition de l'immeuble sis Place des Augustins 11, 15 et 17 !, les locataires expriment leur ferme opposition au projet de démolition – sans perspective de relogement – de l'immeuble situé Place des Augustins 11, 15 et 17, porté par son propriétaire, la Zurich Assurance. Cette démolition, prévue dès l'été prochain, menace 74 logements, deux commerces, et surtout les conditions de vie de familles, de personnes âgées installées depuis des dizaines d'années, d'étudiants précaires et de réfugiés ukrainiens.

S'agissant de la pétition 2270, les locataires disent NON à la densification de leur quartier et de leurs habitats, NON à la démolition et reconstruction d'immeubles impactant Rue Antoine-Carteret 7, Rue des Lilas 8-10 & Rue de la Servette 69, 71, 73 et 75.

Ces deux pétitions interpellèrent à plusieurs égards par leurs similitudes et leurs constats communs qu'elles dénoncent, notamment :

- Le manque total de transparence dans la communication du projet.
- La précarisation croissante des locataires, soumis à des baux de courte durée, au mieux renouvelés à la dernière minute pour quelques mois.
- L'absence de solution de relogement proposée par le propriétaire, laissant les locataires dans l'incertitude et l'angoisse.
- La spéculation immobilière qui vise à remplacer des logements abordables par des unités plus chères et moins nombreuses.

Dans un contexte de crise du logement et d'urgence climatique, la destruction des immeubles est injustifiable, surtout lorsque le projet ne répond à aucun besoin réel, sinon celui du profit privé au détriment de l'intérêt public.

Les pétitionnaires souhaitent :

1. L'abandon immédiat du projet de démolition.
2. Le maintien des habitants dans leurs logements actuels.
3. Subsidiairement, et en dernier recours, des garanties de relogement durable des locataires, dans le quartier et à loyer équivalent.

Face à la crise du logement et la pression exercée sur les locataires par certains propriétaires, il est nécessaire que les autorités publiques interviennent sans délai pour protéger les locataires. Il convient de rappeler qu'il s'agit de familles à revenu modeste et précarisées, de personnes âgées qui vivent dans ces immeubles parfois depuis des dizaines d'années, d'étudiants.

Le cas de la place des Augustins et celui de la Servette rappellent la crise du logement au 35-43 Boulevard Carl-Vogt, marquée par l'annonce de résiliation massive de 107 baux de logement et de 15 commerces qualifiés de congés-rénovation spéculatifs. L'audition de M. Walder a éclairé la commission sur le fait que l'ouverture du chantier sera subordonnée au relogement des locataires. Toute demande de travaux de rénovation devra être assortie d'un plan de relogement pour les locataires tout en rappelant que le canton n'a rien à dire à propos du droit du bail qui est fédéral. Il a également rappelé que la majorité des partenaires immobiliers sont des personnes de confiance et sont conscients de leur rôle social et sociétal.

Mesdames et Messieurs les députés, eu égard aux explications qui vous sont données, la majorité de la commission a voté le renvoi au Conseil d'Etat de la P 2265 et de la P 2270 et vous recommande de faire de même.

Date de dépôt : 18 mai 2026

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de Geoffray Sirolli

Pour la minorité de la commission des pétitions, je tiens à souligner que, si les inquiétudes exprimées par les pétitionnaires et certains habitants concernés par les projets de démolition, reconstruction ou surélévation sont compréhensibles, elles ne peuvent pas occulter une réalité fondamentale : Genève manque cruellement de logements.

Ces deux pétitions, la P 2265 concernant la Place des Augustins et la P 2270 concernant les immeubles de la rue Antoine-Carteret, de la rue des Lilas et de la rue de la Servette, traduisent une opposition de principe à des projets immobiliers permettant pourtant d'adapter, de densifier et de renouveler la ville. Elles illustrent une contradiction devenue malheureusement trop fréquente à Genève : tout le monde dénonce la pénurie de logements, mais lorsqu'un propriétaire souhaite investir, transformer ou créer de nouveaux logements, les oppositions se multiplient.

Une pénurie que l'on ne peut plus seulement dénoncer

Genève connaît une crise du logement durable. Le taux de vacance est extrêmement bas et chacun sait à quel point il est difficile, pour une famille, un jeune actif, un étudiant ou une personne séparée, de trouver un logement adapté à ses besoins.

Dans ce contexte, refuser par principe la démolition-reconstruction, la surélévation ou la densification revient à maintenir volontairement la pénurie que l'on prétend combattre. On ne peut pas, d'un côté, demander davantage de logements et, de l'autre, s'opposer systématiquement aux projets qui permettent d'en créer.

La minorité considère qu'il faut sortir de cette hypocrisie politique. La ville doit pouvoir évoluer. Elle doit pouvoir se renouveler. Elle doit pouvoir construire la ville en ville, comme cela est régulièrement affirmé dans les débats publics. Mais construire la ville en ville suppose du courage politique. Cela suppose d'accepter que certains quartiers changent, que certains

immeubles soient rénovés, transformés ou reconstruits, et que la densification soit assumée lorsque les conditions légales sont réunies.

Une opposition qui fige la ville

Les textes des pétitions sont révélateurs. La P 2270 affirme dès son intitulé son opposition à la densification du quartier. La P 2265 demande l'abandon immédiat du projet de démolition. Dans les deux cas, la logique est la même : empêcher le projet, maintenir l'existant, refuser la transformation.

Or cette posture n'est pas neutre. Elle revient à dire que la ville ne doit plus bouger. Elle revient à protéger une situation existante, même lorsque celle-ci ne permet plus de répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Elle revient surtout à faire porter le poids de l'immobilisme sur celles et ceux qui n'ont pas encore de logement ou qui cherchent désespérément à en trouver un.

Il est évidemment plus facile, politiquement, de dire que l'on protège les locataires. Mais la vraie responsabilité politique consiste aussi à penser à tous les autres locataires : ceux qui ne trouvent pas d'appartement, ceux qui vivent dans des logements trop petits, ceux qui doivent quitter Genève faute de solutions, ceux qui voient leurs perspectives se réduire à cause d'une pénurie entretenue par les blocages successifs.

Un cadre légal existe pour protéger les locataires

La minorité tient à rappeler que Genève dispose déjà d'un cadre légal de très loin le plus strict de notre Confédération. Les projets de démolition, de reconstruction ou de surélévation ne se font pas librement, sans contrôle et sans condition. La LDTR encadre ces opérations. Les autorisations sont instruites par le département compétent. Les voies de recours existent. Les conditions relatives aux locataires, notamment au relogement, sont examinées.

Le conseiller d'Etat entendu par la commission l'a rappelé clairement : lorsqu'une autorisation est délivrée, l'ouverture du chantier est conditionnée au relogement des locataires concernés. Autrement dit, il ne s'agit pas de laisser des habitants sans solution du jour au lendemain. Le rôle de l'Etat est précisément de s'assurer que les conditions légales soient respectées.

Il faut donc éviter les caricatures. Défendre la possibilité de construire davantage de logements ne signifie pas mépriser les locataires actuels. Cela signifie simplement refuser que la protection des locataires soit utilisée comme argument pour bloquer toute évolution urbaine. Il faut protéger les personnes, oui. Mais il ne faut pas figer la ville.

Créer du logement, c'est aussi défendre les locataires

La minorité estime qu'il faut replacer le débat au bon niveau. La meilleure manière de défendre durablement les locataires, c'est aussi d'augmenter l'offre de logements. Une pénurie persistante fragilise tout le monde. Elle renforce la concurrence entre les ménages, elle pousse les loyers vers le haut, elle rend chaque déménagement plus difficile et elle donne un avantage à ceux qui profitent politiquement ou économiquement de la rareté.

A l'inverse, permettre la création de nouveaux logements, notamment dans des secteurs déjà urbanisés et bien desservis, est une réponse concrète à la crise. La densification en ville est préférable à l'étalement urbain. Elle évite de reporter la pression sur la zone agricole, sur les communes périphériques, sur les infrastructures et sur les générations futures.

Refuser ces projets, c'est donc faire un choix. C'est choisir le statu quo. C'est choisir la rareté. C'est choisir une ville figée, dans laquelle chaque transformation devient suspecte et chaque propriétaire qui investit devient un adversaire politique.

Une responsabilité politique à assumer

La minorité ne nie pas les inquiétudes exprimées par les habitants. Elle ne nie pas non plus que certains projets puissent susciter des tensions ou des interrogations légitimes. Mais le Grand Conseil ne peut pas se contenter d'accompagner chaque opposition locale sans jamais assumer une vision d'ensemble.

Il est trop facile de soutenir toutes les pétitions contre des projets immobiliers, puis de déplorer ensuite le manque de logements à Genève. Cette attitude nourrit la défiance, retarde les projets, renchérit les coûts et aggrave la pénurie.

Genève a besoin de logements. Genève a besoin d'investissements. Genève a besoin de propriétaires prêts à rénover, reconstruire et densifier lorsque le cadre légal le permet. Et Genève a besoin d'élus capables de prendre leurs responsabilités, même lorsque cela implique de dire que tous les projets de transformation ne doivent pas être combattus par principe.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de ne pas soutenir le renvoi des pétitions P 2265 et P 2270 au Conseil d'Etat, et recommandons leur dépôt sur le bureau du Grand Conseil.