



*Date de dépôt : 19 mai 2026*

## **Rapport**

**de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de 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 modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (*Pour une meilleure mixité sociale dans nos quartiers*)**

*Rapport de majorité de Caroline Renold (page 4)*

*Rapport de minorité de Thierry Oppikofer (page 74)*

## **Projet de loi (13694-A)**

### **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***

<sup>4</sup> 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**

<sup>1</sup> 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***

<sup>2</sup> 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)**

<sup>3</sup> 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.

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de Caroline Renold

Le projet de loi 13694 a été examiné par la commission lors de 6 séances qui se sont déroulées les 10 et 24 novembre 2025, les 1<sup>er</sup> et 15 décembre 2025, 12 janvier 2026 et 9 février 2026 sous la présidence de M. Sébastien Desfayes.

Sont chaleureusement remerciés pour leur précieux soutien au travail de la commission : le secrétaire scientifique de la commission M. Stefano Gorgone, les procès-verbalistes, M<sup>mes</sup> Pauline Ley, Selma Bentaleb et Noa Rakotoarijaonina, ainsi que les représentants du département du territoire et de ses différents offices, M<sup>me</sup> Marie-Hélène Koch et M. Francesco Perrella.

## Table des matières

Résumé bref.....	6
Position de la majorité .....	6
Présentation du texte par son auteur, M. Sébastien Desfayes, séance du 10 novembre 2025.....	9
Décisions prises quant aux auditions .....	20
Audition de l'APCG, M <sup>me</sup> Valentine Pillet, présidente, M <sup>me</sup> Alix Barbier-Mueller, vice-présidente, et M. Simon Reichen, secrétaire général, séance du 24 novembre 2025 .....	21
Audition de M. Bertrand Reich, président du Conseil de la Fondation PAV, M. Vinh Dao, directeur général de la FPAV, M <sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice générale de la Direction PAV, DT, et M. Alberic Hopf, attaché de direction DPAV, DT, séance du 1 <sup>er</sup> décembre 2025.....	26
Audition de M <sup>mes</sup> Laurence Friedrich, directrice adjointe à la direction immobilier, et Leila Badiss, cheffe de service au SALoge (Service d'accompagnement au logement), Hospice Général (HG), séance du 1 <sup>er</sup> décembre 2025.....	32
Audition de DT, M. Nicolas Walder, conseiller d'Etat, M <sup>me</sup> Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF, et M. Francesco Perrella, attaché de direction à l'OCLPF, séance du 15 décembre 2025.....	37
Audition de M. Romain Gauthier, secrétaire général du RPSL, et M <sup>c</sup> Christian Dandrès, de l'ASLOCA, séance du 12 janvier 2026 .....	51
Audition de M <sup>c</sup> Karin Grobet-Thorens, présidente, et M. Michel Perizzolo, directeur, FIDP, séance 12 janvier 2026 .....	59
Prise de position écrite de l'ACG, courrier du 26 janvier 2026.....	66
Discussion de la commission et vote, séance du 9 février 2026 .....	66
Vote .....	70

## Résumé bref

### *Résumé du projet de loi*

Le projet de loi 13694 déposé le 23 septembre 2025 par M. Sébastien Desfayes (LC) et cosignataires propose deux modifications des lois cantonales en matière de logement, la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et la Loi générale sur les zones de développement (LGZD). Par ce projet :

1. Les bénéficiaires de l'Hospice général (HG) se voient restreindre leur droit d'accès aux logements subventionnés. Ils ne pourraient désormais vivre que dans des logements HBM, à l'exclusion des logements HM et HLM (nouvel art. 30 al. 4 LGL).
2. Les proportions légales des différents types de logements construits en zone de développement seraient modifiées :
  - a. Le plancher de 50% de HBM au sein du tiers de logements d'utilité publique (LUP) – soit 16,5% du total du programme – serait transformé en un plafond de 50% (art. 4A al. 2 LGZD).
  - b. La part maximale de logements HBM sur les terrains publics dans le périmètre du PAV serait fixée à un plafond de 16,5%, en lieu du plancher actuel de 24% (art. 4B al. 3 LGZD).

Les auteurs de ce projet de loi et ses soutiens en commission (LC, PLR, UDC) considèrent que trop de logements HBM seraient construits, au détriment de logements pour la classe moyenne, ce qui fragiliserait la mixité sociale et provoquerait des oppositions aux projets. Les « working poors » – personnes à revenus modestes qui travaillent – seraient les grands oubliés de la politique du logement, en étant évincés des logements LUP au profit des bénéficiaires de l'Hospice général. Le PL vise à leur réserver les catégories HLM et HM.

## Position de la majorité

La commission a refusé l'entrée en matière sur le PL 13694 par 7 voix contre 7 (PS, Verts, LJS, MCG contre LC, PLR, UDC), sans abstention.

Les principaux arguments de la majorité sont les suivants.

### *1. Des prémisses fausses*

L'auteur du PL part du présupposé qu'il se construirait trop de logements HBM au détriment des autres catégories et que les bénéficiaires de l'Hospice général seraient avantagés par rapport aux travailleurs à bas revenus.

Les chiffres fournis par l'OCLPF contredisent ces prémisses.

## **Seuls 5,2% des logements du canton sont des HBM<sup>1</sup>.**

Dans les logements nouvellement construits, **en 2023, 11% des logements sont des HBM, en 2024, 4,26%**. C'est moins que le nombre de logements en PPE construits : 15% en 2023 et 17% en 2024<sup>2</sup>.

Il n'y a donc pas de surproduction ou de suroffre de HBM.

En outre, le parc LUP ne représente que 12,2% du parc locatif cantonal, loin de l'objectif légal de la LUP de 20%.

Enfin, les locataires des logements subventionnés ne sont pas majoritairement des bénéficiaires de l'Hospice général :

- seuls **13% des locataires de logements subventionnés ont pour tout revenu les prestations de l'Hospice général ;**
- **8% des locataires de logements subventionnés perçoivent des prestations de l'Hospice général en complément de leurs revenus insuffisants<sup>3</sup>.**

## ***2. La pénurie de logements frappe toute la population***

La crise du logement s'exerce malheureusement sur toutes les catégories de logements et pour toutes les catégories de la population, classe moyenne, working poor, personnes sans activité.

Le besoin de logement abordable est criant pour la classe moyenne, pour les « working poor », comme pour les personnes les plus précaires.

La pression est toutefois plus forte sur les plus précaires qui n'ont aucune possibilité d'accéder à un logement sur le marché libre du logement. Ce projet de loi menace directement leur toit.

---

<sup>1</sup> Au 30 novembre 2025, il y avait 9131 logements HBM sur le canton, rapporté à 174 324 logements au 31.12.2024 (pas de chiffre plus actualisé). Audition de l'OCLPF du 15 décembre 2025, cf. p. 38 du rapport.

<sup>2</sup> Déclaration de M. Perella, Audition de l'OCLPF du 15 décembre 2025, cf. p. 40 du rapport.

<sup>3</sup> 4555 bénéficiaires de l'HG vivent dans des LUP : 2625 personnes dans des HBM, 585 dans des HLM et 1345 dans des HM, soit 21%, Audition de l'OCLPF du 15 décembre 2025. Parmi ces 4555 bénéficiaires, 63% (2886 personnes) n'ont comme revenus que des prestations de l'HG, les autres ont d'autres revenus et sont donc très précisément les « working poor » que le projet prétend défendre.

En outre, la réduction de logements disponibles pour les bénéficiaires de l'aide sociale aurait un coût direct pour les finances publiques, puisque ces personnes devront être logées ailleurs, notamment à l'hôtel, à un coût élevé, et dans des conditions précaires, sans possibilités de s'insérer ou de s'installer pour les personnes assistées. Selon l'Hospice général, les coûts d'un logement à l'hôtel varient entre 2800 et 3500 francs par mois, et le coût direct pour les finances publiques serait ainsi très important.

### ***3. Une attaque contre la mixité sociale***

Pour la majorité, ce projet de loi ne favorise pas la mixité sociale, car concentrer une catégorie de la population dans un seul type de logement ne crée pas de la mixité mais de la ségrégation.

En outre, les personnes bénéficiaires de l'Hospice général n'ont pas vocation à le rester. Selon les données de l'OCSTAT, 60% des cas, les personnes bénéficiaires de l'HG quittent le système de l'aide sociale après une période de deux ans. Ne pas parvenir à subvenir entièrement à ses besoins par son travail est le plus souvent lié à des événements de la vie comme la séparation, perdre son emploi à un certain âge, avoir un grave problème de santé. Un récent rapport de la Confédération<sup>4</sup> l'a rappelé, le fait d'avoir des enfants est un facteur déterminant de la pauvreté. Ce projet risquerait de les priver d'accès au logement.

En outre, l'art. 30 al. 4 LG introduirait, pour la première fois dans la législation genevoise, une distinction fondée sur la provenance du revenu (aide sociale ou non). Selon le département du territoire, ceci serait anticonstitutionnelle et en violation de l'art. 8 al. 2 de la Constitution fédérale (interdiction de la discrimination fondée sur la position sociale).

### ***4. La remise en cause des accords conclus met en danger la production de logement pour toute la population***

Ce projet de loi revient sur deux acquis fondamentaux et négociés entre les partis politiques et les milieux intéressés de la politique genevoise du logement.

---

<sup>4</sup> <https://www.24heures.ch/pauvrete-1-4-million-de-suissees-vivent-sous-le-seuil-314114640308>



L'art. 4A LGZD est le fruit d'un accord politique conclu en 2020 entre l'essentiel des partis représentés au Grand Conseil, reposant sur les études Favarger et Thalmann de 2015<sup>5</sup> relatives aux besoins et aux revenus de la population genevoise. Les milieux intéressés et partis politiques se sont ainsi entendus sur une clé de répartition entre typologies de logements à construire en zone de développement pour répondre aux besoins des différentes parties de la population genevoise :

- 1/3 de logements d'utilité publique (LUP), dont au moins la moitié d'HBM ;
- 1/3 de logement locatif sans condition de revenu et aux loyers contrôlés pendant 10 ans ;
- 1/3 de typologie libre dont au moins 20% de propriété par étage (PPE) aux prix contrôlés.

Dans le secteur du PAV (Praille-Acacias-Vernet), le ratio de LUP est plus élevé car il s'agit de rattraper, sur des terrains publics, le déficit criant de LUP. L'équilibre actuel a été plébiscité par la population en 2018, puis confirmé dans les urnes en 2024, soit à peine un an et demi avant le dépôt du PL.

Transformer le plancher de HBM en plafond en zone de développement et dans le PAV revient à rompre unilatéralement cet accord, sans que les conditions qui l'ont fondé n'aient changées.

Revenir sur ces proportions à un tel rythme compromet la stabilité réglementaire indispensable à la réalisation des projets immobiliers, comme l'ont souligné la Direction PAV et la Fondation PAV lors de leur audition du 1<sup>er</sup> décembre 2025.

Pour toutes ces raisons, la majorité vous recommande, Mesdames les députées et Messieurs les députés, de refuser d'entrée en matière sur ce projet de loi.

## **Présentation du texte par son auteur, M. Sébastien Desfayes, séance du 10 novembre 2025**

M. Desfayes indique que l'expression « mixité sociale dans nos quartiers » présente dans le titre du PL fait référence à la zone de développement. Il explique que la zone de développement est divisée en trois tiers. Le premier tiers est dédié aux logements d'utilité publique appelés « LUP ». Le deuxième

---

<sup>5</sup> Prof Philippe Thalmann, Philippe Favarger, Politique du logement, Revenu des ménages, loyers et prix des logements, étude version 21 juin 2024 disponible ici : <https://www.ge.ch/document/politique-du-logement-geneve-revenu-menages-loyers-prix-logements>

tiers est composé de logements non subventionnés, mais à loyers contrôlés (ZDLOC). Le dernier tiers est libre, mais doit être composé à 20% de logements en pleine propriété. Il indique que les LUP sont divisés en trois catégories de logement. La première catégorie est composée de HBM, s'adressant principalement aux personnes bénéficiaires de l'Hospice Général (HG). La deuxième catégorie de logement, ce sont les HLM, destinés aux personnes à revenus modestes. Enfin, la troisième, ce sont les HM, qui sont des logements subventionnés. Il explique que la mixité est essentielle. Il donne l'exemple de pays voisins où il est visible que lorsque la mixité n'est pas assurée, des problèmes surviennent. Il rappelle que l'ancien conseiller d'Etat, M. Hodgers avait déclaré que la mixité était essentielle au fonctionnement correct de la société. Il ajoute que la mixité est un facteur d'intégration, notamment dans les écoles. En ce qui concerne les logements LUP, il estime qu'un partage équitable des logements est nécessaire. Il exprime l'inquiétude de son parti causée par la possibilité que des personnes travaillant à Genève puissent être moins bien traitées que les personnes ne travaillant pas. Il indique qu'une société juste et équilibrée doit s'assurer que les personnes travaillantes et fournissant l'effort collectif ne soient pas victimes d'une société qui serait plus généreuse envers les bénéficiaires de l'HG. Il précise qu'il ne souhaite pas supprimer les HBM, qu'il estime nécessaires et qui doivent être maintenus. Il souhaite procéder à un rééquilibrage. L'actuel art. 4A al. 2 LGZD adopté en 2022 instaure un minimum de 50% HBM au sein du tiers de logements LUP de la zone de développement. Cela signifie que parmi les 33,3% de LUP, 16,5% au minimum sont des HBM et le reste du pourcentage est dévolu aux HLM et HM. Il estime cette proportion de HLM et HM trop basse. La modification proposée par le PL 13694 vise principalement à modifier ce minimum de 16,5% en un maximum, afin que la classe moyenne inférieure, soit les « working poors », ait accès aux logements LUP. Il explique que si la classe moyenne n'a pas accès aux logements LUP, ce qui est le cas aujourd'hui, elle doit trouver d'autres moyens de se loger. Ces personnes doivent donc trouver un appartement en zone ordinaire. Selon le principe de l'offre et de la demande, cette demande des « working poors » augmente les loyers en zone ordinaire. Il constate donc qu'en offrant trop de logements HBM, on prive des personnes de logements et le prix des loyers en zone ordinaire augmente. Il indique que son parti a discuté avec des magistrats communaux qui partagent son inquiétude quant à l'homogénéité de la zone de développement due à la focalisation trop accentuée sur les HBM. Il estime que le PL 13694 répond à ces préoccupations.

Une députée (Ve) demande si M. Desfayes considère que la classe moyenne inférieure est synonyme de « working poors ».

M. Desfayes répond que oui et qu'aujourd'hui, il les voit tous les jours à Genève. Il explique que ce sont des personnes percevant des salaires qui peuvent paraître corrects dans d'autres cantons suisses, mais que les charges genevoises sont telles, surtout après un divorce ou un autre événement, que ces personnes se voient déclassées. Il indique que faire partie de la classe moyenne inférieure et être un « working poor » est une réalité.

Une députée (Ve) indique souscrire à la citation de M. Hodggers en ce qui concerne la mixité sociale et le besoin de partage équitable de logements. Elle demande comment cela s'inscrit dans une modification de la répartition en tiers des logements au sein de la zone de développement.

M. Desfayes répond que le PL ne modifie pas la répartition en tiers des logements. Le PL propose une modification au sein du tiers dédié aux logements LUP, en réaménageant la répartition entre HLM, HBM et HM.

Une députée (Ve) demande si la modification proposée est à l'intérieur de ce tiers, comme c'est le cas pour les 20% de PPE en pleine propriété.

M. Desfayes répond que la modification n'a aucun lien avec le tiers libre et ne concerne que le tiers LUP.

Une députée (S) comprend que la modification de l'art. 30 al. 4 LGL limite les bénéficiaires de l'HG aux logements de la catégorie 1 qui sont les HBM. Elle demande pourquoi ces personnes ne devraient avoir accès qu'à une seule catégorie de logement.

M. Desfayes répond que cette proposition est justifiée par les mêmes raisons que celles de la répartition des LUP. Il estime qu'il ne faut pas concentrer une trop forte demande de logements en faveur des bénéficiaires de l'HG. Il ajoute que les catégories 2 (HLM) et 4 (HM) doivent être réservées aux « working poors », qui travaillent et qui ne sont pas au bénéfice de l'HG.

Une députée (S) indique que réserver une seule catégorie de logement pour les bénéficiaires de l'HG nuit à la cohésion sociale, ce que M. Desfayes défend. Elle constate qu'il se soucie de la problématique de la mixité sociale en renforçant la non-mixité.

M. Desfayes répond que ce n'est pas le cas, au contraire, il trouve important que les programmes de nouveaux logements contiennent plusieurs catégories de LUP, afin que plusieurs catégories de la population occupent ces logements. Il explique que c'est ainsi que le PL crée de la mixité sociale.

Une députée (S) exprime ne pas voir de lien entre la modification de la proportion de HBM et le fait de limiter l'accès des bénéficiaires de l'HG à uniquement les HBM.

M. Desfayes répond que si les bénéficiaires de l'HG ont la possibilité de postuler à toutes les catégories de LUP, les autres prétendants aux catégories 2 et 4 comme les « working poors » ont moins de possibilités et se voient prêterités. Limiter les bénéficiaires de l'HG à la première catégorie permet de laisser plus de logements des deux catégories restantes aux autres personnes. Il explique que cela permet de créer de la différence et offre de la mixité, car il y aura plus de catégories de la population au sein des LUP.

Une députée (S) rappelle qu'il existe une explosion du nombre de personnes bénéficiant de l'HG. Elle constate que le PL suggère de réduire le nombre de logements HBM auxquels ces personnes peuvent postuler, tout en leur interdisant de se loger dans des logements d'autres catégories. Elle demande où loger les bénéficiaires de l'HG.

M. Desfayes demande en retour où loger les « working poors ». Il indique ne pas vouloir vivre dans un canton où des personnes qui travaillent dorment dans la rue. Il estime qu'il est malsain de ne pas offrir un toit à ces personnes. Il ne comprend pas pourquoi les bénéficiaires de l'HG seraient favorisés au détriment des « working poors ». Il indique que lui et son parti sont scandalisés par ce phénomène. Il estime injuste qu'il soit possible de mieux vivre en tant que bénéficiaire de l'HG qu'en travaillant.

Une députée (S) rappelle, en ce qui concerne l'accord sur le nouvel article 4A LGZD, que l'article est composé de deux parties. La première partie prévoit la répartition en trois tiers et la deuxième, les objectifs complémentaires, prévoit un minimum de 20% en PPE parmi le troisième tiers au libre choix du constructeur ainsi que les 16,5% de logements HBM parmi le tiers LUP. Elle explique que cet article était prévu en miroir. Elle ajoute que le camp politique représenté par M. Desfayes souhaitait introduire une part minimale de PPE, ce à quoi la gauche a souscrit en échange de l'introduction d'une part minimale de logements HBM dans le tiers LUP. Elle demande si en revenant sur cet accord en transformant la part minimale de HBM en maximum, il est prêt à revenir parallèlement sur les 20% de PPE et les transformer en maximum.

M. Desfayes répond que non, il n'est absolument pas prêt à faire cela. Il souhaite expliquer ce qu'il s'est passé dans le cadre de la conclusion de cet accord. Il explique que toutes les discussions ont été informelles. Il n'y a pas eu de travaux de commission ni procès-verbal dans ce contexte. En ce qui concerne le 20% de PPE, il indique que la gauche a violé ses engagements. Il explique que les discussions s'étaient conclues sur un accord de 20% de PPE en pleine propriété. Il estime que la gauche feignait qu'il s'agissait de 20% de PPE y compris en droit de superficie. Il explique que c'est pour cela qu'il avait déposé, avec M. Cyril Aellen, un PL qui a été accepté par le parlement, afin de

clarifier la situation, car personne n'était dupe qu'une partie de la gauche tentait de les «rouler dans la farine». En ce qui concerne les logements d'utilité publique, il déclare ne jamais avoir été favorable au minimum de 50% de HBM. Il ajoute que ce point n'a pas fait l'objet de beaucoup de discussions. Il indique, selon son souvenir, que M. Velasco a déposé ce sujet sur la table le jour de la ratification de l'accord par cette commission informelle, en précisant qu'il s'agissait d'une demande d'Ensemble à gauche. Il explique qu'il aurait refusé ce point si cela ne tenait qu'à lui, mais les négociations approchant de leur fin et la commission étant pressée de signer cet accord, il admet avoir cédé afin de ne pas entraver la conclusion d'un accord aussi important. Il ajoute avoir depuis émis des critiques véhémentes auprès des membres du PLR au sujet de ce point et sur le fait d'avoir été poussé à baisser les bras.

Une députée (S) rectifie un certain nombre de points par rapport à l'historique de cet accord. Elle indique que les souvenirs de M. Desfayes à ce sujet semblent aléatoires. Elle explique, concernant la question de la PPE, que le type de PPE n'a jamais été discuté dans le cadre des discussions au sujet de cet accord. Elle ajoute que seul le minimum de 20% de PPE a été évoqué et il n'a pas été mentionné s'il s'agissait de pleine propriété ou de droit de superficie. Elle constate que la droite a manifestement estimé que cela devait être de la pleine propriété. Concernant le minimum de 16,5% de HBM au sein du tiers de LUP, elle explique que la proposition n'a pas été effectuée à la dernière minute, mais a été discutée en amont et envoyée par courriel à l'ensemble des participants aux discussions. Elle rectifie également qu'il ne s'agit pas d'une demande de l'extrême gauche, qui n'était pas présente aux discussions, mais du PS et de l'ASLOCA.

M. Desfayes répète que personne n'est dupe en ce qui concerne les PPE. Il invite toute la commission à regarder la vidéo des débats où M. Pierre Bayenet exprime des remarques qui démontrent que lorsqu'il est sujet des 20% en PPE, il ne peut que s'agir de pleine propriété, sinon ses remarques n'ont aucun sens. Il se rappelle à présent que le sujet a été envoyé par courriel.

Une députée (S) précise que M. Pierre Bayenet ne faisait pas partie des discussions sur l'accord. En ce qui concerne la modification des ratios sur le périmètre du PAV, elle rappelle qu'actuellement, la loi prévoit 24% de HBM et des ratios de catégories de logement différents de ce que prévoit l'art. 4A LGZD. Elle explique qu'à ce sujet, ces ratios ont été adoptés dans le cadre d'un accord, mais aussi dans le cadre d'une votation populaire. Elle demande comment il est possible de revenir sur ces ratios alors que d'autres propositions de modifications ont déjà été effectuées et refusées par la population.

M. Desfayes répond qu'il serait intéressant d'entendre la présidence du PAV à ce sujet. Il explique que sa justification pour cette proposition est le

bien commun et l'intérêt public. Il ajoute avoir cru à tort pendant longtemps que la gauche défendait les travailleurs à revenus modestes. Il estime que les intérêts de ces personnes, qui représentent un point fondamental de la société, doivent être défendus par Le Centre, mais aussi par la gauche. Il ajoute qu'il serait satisfait si le PL permettait une meilleure répartition des LUP dans le quartier du PAV.

Une députée (S) annonce être choquée par ce PL qui tente de modifier une fois encore la répartition des typologies de logements du PAV seulement un an et demi après une votation populaire sur le sujet qui validait la répartition actuelle, et qui remet en question l'accord entre les milieux intéressés et les partis politiques du 4A LGZD de 2020 qui établissait la part de HBM prévue. Elle demande comment il est possible de prétendre fournir plus de mixité en limitant une catégorie de personnes à un seul type de logement. Elle explique que la mixité consiste à loger différents types de personnes dans différents logements. Elle ne comprend pas ce que M. Desfayes entend par mixité.

M. Desfayes répond ne pas être surpris par la réaction de la gauche, car il avait remarqué que les « working poors » étaient sortis du centre d'intérêt de la gauche. En ce qui concerne la notion de mixité, il la considère au niveau du quartier et non seulement d'un immeuble. Il souhaite donc favoriser la mixité au sein des quartiers grâce à ce PL.

Une députée (S) indique que les personnes bénéficient de l'HG durant une période seulement et non toute leur vie, idéalement. Elle demande comment il est possible de prendre cela en compte. Elle constate qu'avec ce PL, si une personne « working poor » demande de l'aide à l'HG, elle ne pourra plus bénéficier de logements autres que HBM.

M. Desfayes espère également qu'il ne s'agit que d'une étape de vie pour ces personnes. Il constate que la question du logement et de l'aménagement sont des questions transversales. Il constate également, au vu des discussions sur le budget de l'Etat, que l'aide sociale se révèle être de moins en moins une béquille, ce qui crée de la préoccupation.

Une députée (S) demande, par rapport à la modification de l'art. 30 al. 4 LGL, pourquoi ne pas simplement baisser le barème en vigueur, plutôt que de mentionner les 75% à 95%.

M. Desfayes répond ne pas avoir modifié cet élément et qu'il s'agit de ce que prévoit la loi actuelle.

Une députée (S) demande dans quelle mesure construire des logements HBM est une solution de facilité, comme mentionné dans l'exposé des motifs.

M. Desfayes répond qu'il existe une volonté d'aider la population donc des contingents trop importants sont créés pour les bénéficiaires de l'HG, au

détriment des personnes travaillant. Il rappelle que la société est fondée sur le mérite. Il explique que c'est une solution de facilité, car cela permet de se donner bonne conscience en construisant des proportions exorbitantes de logements pour les bénéficiaires de l'HG. Il indique qu'il est nécessaire que la répartition soit juste pour l'ensemble de la population. Il ajoute qu'en discutant informellement avec les conseillers administratifs des différents partis, il est constaté que ces derniers soutiennent ce PL. Il explique que la surreprésentation des HBM en zone de développement entraîne des conséquences extrêmement graves sur les charges des communes. Il indique qu'il est nécessaire, quand il s'agit d'aménagement, de penser à la viabilité financière des programmes de zones de développement.

Une députée (S) annonce s'opposer à l'amalgame effectué par l'auteur du projet de loi entre les HBM et les bénéficiaires de l'HG. Elle déclare que c'est le PS qui défend les « working poors » en luttant contre des loyers et des primes d'assurance-maladie chers, qui représentent les postes de dépenses les plus importants des ménages. Elle demande s'il existe des projets immobiliers sortis de terre qui ont été créés sur la base de l'accord de 2020 sur le 4A LGZD, sachant que ce dernier est en vigueur depuis 2021. Il lui semble que l'argument exprimant que trop de logements HBM sont créés sur la base de cet accord est infondé.

M. Desfayes répond que cela dépend de ce que l'on entend par « sortis de terre ». Il donne l'exemple d'un projet conçu avant l'adoption du nouvel article 4A LGZD qui est le projet Belle-Terre. Il indique que la commune est très inquiète de la non-mixité sociale du quartier. Il ajoute qu'il s'agit d'un projet urbanistique proche de la perfection en campagne genevoise, d'une qualité de construction extraordinaire et dotée d'équipements publics de grande qualité. Il constate que de nombreux efforts sociaux ont été entrepris par la commune pour créer du lien, mais que malheureusement, cela ne fonctionne pas.

Un député (S) admet être nouveau ici. Il constate que M. Desfayes indique défendre les « working poors » alors qu'il a voté afin de ne prévoir que des logements en zone ordinaire sur un périmètre de qualité et voté pour réduire l'application du salaire minimum des étudiants qui remplaceraient les « working poors » dans une forme de « dumping salarial ».

M. Desfayes souhaite répondre à cette intervention, bien qu'elle soit hors sujet. Il explique que Seymaz-Sud est un périmètre de petite taille correspondant à 2% de la surface du PAV. Il ajoute qu'un problème causé par la sur-crédation de LUP et notamment de HBM, est le report sur les loyers en zone ordinaire. Il explique que créer des logements en zone ordinaire permet d'apporter une offre supplémentaire à la population. En ce qui concerne les

jobs d'été, il donne l'exemple de toutes les études d'avocats qui accueilleraient avec joie les étudiants payés symboliquement durant l'été. Il constate que depuis l'introduction du salaire minimum, il n'existe plus de stage d'été.

Un député (S) demande si M. Desfayes détient les chiffres concernant la proportion des « working poors » ou des personnes bénéficiant de l'HG par rapport aux loyers et aux proportions de loyers proposés.

M. Desfayes répond ne pas pouvoir donner de chiffres précis, mais il indique qu'il est clair que même si le département se contentait d'appliquer le minimum de 16,5% de logements HBM, cela serait déjà trop. Il ajoute être certain que le chiffre réel va bien au-delà des 16,5%.

Un député (S) comprend que M. Desfayes ne cite pas de noms de magistrats communaux avec qui il discute. Il demande quels magistrats partagent son avis et si c'est le cas de tous les magistrats du Centre, comme à Bernex ou à Lancy.

M. Desfayes répond que la commission peut auditionner tous les magistrats du Centre si elle le souhaite, qu'il s'agisse de Bernex, Lancy, Thônex, la Ville de Genève ou Meyrin. Il garantit que toutes ces personnes partagent son opinion et soutiennent ce PL.

Un député (S) déclare qu'il serait ravi d'auditionner la commune de Lancy. Il demande, au vu de l'urgence évoquée en termes de mixité sociale, si M. Desfayes soutiendrait un PL visant à rééquilibrer la non-mixité de la rive gauche.

M. Desfayes répond que non, car cela ne viserait pas la zone de développement. Il rappelle que ce PL ne s'adresse qu'aux zones de développement, où la question de la mixité se pose. Il annonce qu'il s'opposerait à un projet concernant la rive gauche.

Un député (S) comprend que M. Desfayes compte absolument loger les « working poors », quitte à ne pas loger les bénéficiaires de l'HG, au point qu'elles se retrouvent sans domicile fixe.

M. Desfayes répond qu'il est connu qu'à Genève, personne n'est laissé dehors. Il admet que des choix individuels sont pris, mais qu'il existe une offre de logement pour tout le monde, que ce soit en hébergement d'urgence ou en LUP. Il ajoute que si les LUP doivent avantager une catégorie de personne, cela devrait être les « working poors ».

Un député (S) demande si les bénéficiaires de l'HG doivent dormir dehors.

M. Desfayes répond que non et qu'il ne s'agit pas de ce qu'il a exprimé. Il indique que Genève est dotée d'une qualité de prestations sociales unique en Suisse voire au monde, ainsi, personne n'est mis de côté en termes de



logement. Il exprime préférer que les attributions des LUP ne soient pas effectuées dans l'oubli des personnes qui travaillent.

Un député du parti (MCG) indique être presque d'accord avec les constats émis. Il comprend que l'objectif du PL est d'équilibrer la répartition des logements selon les catégories de revenus des personnes en déplaçant le curseur vers le milieu, à la suite d'un constat de déséquilibre entre les trois catégories.

M. Desfayes répond ne pas proposer de déplacer le curseur au milieu, qui correspondrait à diviser les LUP en trois tiers. Il indique que le PL offre la possibilité que les HBM représentent toujours la moitié des logements LUP. Il ajoute qu'un membre du parti (MCG) a bien cerné l'objectif du PL qui vise à effectuer un rééquilibrage.

Un député du parti (MCG) demande si cette solution ne va pas déplacer le problème. Il demande si, lorsque les quotas seront atteints, les bénéficiaires de l'HG seront simplement logés sous une autre forme, autre part.

M. Desfayes admet que si ces personnes ne trouvent pas de solution au sein des LUP, elles devront être logées par un autre biais.

Un député du parti (MCG) précise que les bénéficiaires ne le sont pas indéfiniment. Il demande ce qu'il se passera lorsque les personnes ne rempliront plus les conditions d'obtention des prestations de l'HG.

M. Desfayes répond que cela est déjà prévu dans la loi et bien vérifié en pratique, en principe, à l'aide du taux d'effort et d'occupation. Il ajoute que chacun dispose d'un avis sur la gestion actuelle de l'HG. Il se demande si le Conseil d'Etat devrait plus contrôler ce qu'il se passe au sein du DCS.

Une députée (S) admet que certaines personnes bénéficiaires de l'HG n'ont pas de revenu du tout et dépendent de l'aide sociale à 100%. Elle indique qu'il existe aussi des personnes travaillant pour des revenus moindres et qui comptent sur l'aide sociale pour les combler. Elle demande si ces personnes, qui travaillent, seraient aussi limitées aux logements HBM.

M. Desfayes répond qu'il s'agit d'une problématique intéressante. Il indique qu'il faudrait peut-être modifier l'article pour prévoir que si un effort à un taux d'activité de 100% est fourni, il ne faudrait pas être exclu.

Une députée (S) précise qu'en principe, en travaillant à 100%, le barème de l'aide sociale est dépassé grâce au salaire minimum. Elle explique que toutefois qu'il ne s'agit souvent pas d'un choix, lorsqu'une personne ne travaille pas à 100%. Elle donne l'exemple de personnes à qui on ne propose pas de contrat à 100%, des personnes intérimaires, des personnes sur appels ou

à horaires perlés ne pouvant pas travailler à 100%. Elle demande si M. Desfayes connaît le nombre actuel de logements HBM à Genève.

M. Desfayes répond ne pas s'en souvenir.

Une députée (S) indique qu'il s'élève à un peu plus de 8900, ce qui représente 3,5% du parc de logement du canton. Elle demande si cela correspond à une suroffre de logements HBM.

M. Desfayes répond que oui, dans les zones de développement de nouveaux quartiers sont construits et où la mixité sociale est souhaitée. Il rappelle que ce PL ne concerne que la zone de développement et que dépasser les 16,5% de HBM lui paraît excessif.

Une députée (S) indique que dans l'art. 4A LGZD, un minimum de 20% de logements en PPE pouvant s'élever jusqu'à 33% est prévu. Elle explique que des études financières menées par le DT et des instituts bancaires ont révélé que seuls 18 à 20% de la population aurait les moyens financiers d'obtenir un crédit pour acheter un logement à Genève, y compris en zone de développement. Elle suggère, pour rééquilibrer les ratios et défendre les « working poors », d'augmenter la part de LUP hors HBM en diminuant la part de PPE.

M. Desfayes répond que chacun doit être responsable. Il exprime un désaccord fondamental sur la question. Il indique qu'il ne faut pas défendre certains intérêts dans le but de faire du clientélisme et obtenir des électeurs dans les nouveaux quartiers. Il estime qu'il faut penser au bien commun. Selon lui, la société évolue et va « droit dans le mur » si les personnes travaillant et payant des impôts sont exclues. Il exprime une grande inquiétude en lien avec la part de logements sociaux dans les nouveaux quartiers comme le PAV et les Vernets. Il se demande comment l'Etat pourra financer toutes ces prestations sociales. Il s'étonne du constat que 20% de PPE serait déjà trop, alors qu'elles sont fondamentales. Il indique que cela relève de la responsabilité collective par rapport aux intérêts du canton. Il comprend qu'il est possible que certains rêvent de bétonner les campagnes et de détruire la zone villas, mais il s'inquiète pour Genève. Il ajoute être un défenseur de la propriété individuelle et du droit de propriété. Il estime donc que l'idée qu'il n'y ait plus de propriétaire est indéfendable. Il est atterré d'entendre parfois que « la propriété individuelle est égale à la spéculation ». Il indique arriver à la fin de sa carrière, mais annonce qu'il se battra avec toute son énergie pour défendre une vision équilibrée du canton et combattre une politique mortifère pour Genève.

Un député (PLR) trouve ce PL intéressant, car il permet de faire bouger les lignes et d'aborder un sujet tabou qui est l'HG, en l'inscrivant dans la LGL. Il exprime qu'il s'agit d'un réel souci pour la commune suburbaine qu'il connaît.

Il suggère de faire référence aux articles 17 et 18 de la section 3 de la loi sur l'aide sociale, qui traite de logements en lien avec l'aide sociale. Il explique que ces articles traitent d'hébergements transitoires pour les personnes à l'HG. Il ajoute que les personnes restent en moyenne cinq ans à l'HG et que l'objectif de cette loi est que les personnes ne restent pas à l'aide sociale. Il suggère, à la place de parler des catégories de logements, d'introduire cette notion de logement transitoire.

M. Desfayes répond trouver cela intéressant et qu'il n'exclut pas de modification à ce sujet. Il est aussi de l'avis qu'il est nécessaire que les choses changent. Il exprime ne pas avoir l'impression qu'il est possible d'avancer dans l'état actuel des choses. Il invite la commission à regarder le budget de l'état et l'explosion du budget du DCS, qu'il trouve délirant. Il propose d'oser affronter les choses telles quelles sont, quitte à heurter des sensibilités, ou de ne rien faire et laisser une locomotive lancée à pleine vapeur dans le mur.

Une députée (Ve) demande quelle est la quantité de logements HBM sur le canton aujourd'hui. Elle demande quel est le pourcentage de ces logements HBM en zone de développement à rééquilibrer.

M. Desfayes répond qu'il existe un minimum de 16,5% de HBM en zone de développement, mais qu'il ne détient pas les chiffres actuels. Il ajoute qu'il suspecte que ce chiffre soit supérieur à 16,5%, au détriment des autres catégories de logement.

Une députée (Ve) demande pourquoi M. Desfayes souhaite limiter le principe général de mixité sociale uniquement à la zone de développement. Elle demande si, par souci de cohérence, la mixité sociale ne devrait pas être mise en œuvre partout.

M. Desfayes répond croire en des principes républicains. Il indique que la mixité sociale le passionne et qu'il croit en l'égalité devant l'Etat. Il ajoute qu'il aurait pu rejoindre le parti radical valaisan dont son arrière-grand-père, Camille Desfayes, était le président. Mais arrivé à Genève, il a rejoint le PDC à l'époque comme tous les Valaisans. Il trouve la mixité sociale essentielle partout, mais constate qu'il n'est pas possible de forcer les habitants d'Anières, par exemple, à quitter leur domicile pour créer de la mixité sociale. Il trouverait cela absurde. Il défend donc la mixité sociale en zone de développement.

Une députée (Ve) demande ce qu'il en est des constructions en zone ordinaire.

M. Desfayes répond que rien n'est construit en zone ordinaire depuis quelques années, à l'exception de Seymaz-Sud qui va être attaqué par un référendum. Il précise que Chêne-Bourg ne fait pas vraiment partie de la rive

gauche et qu'il s'agit de la zone 5, qui n'est pas une zone ordinaire. Il mentionne le projet Corsier où de la mixité sociale était prévue.

Une députée (Ve) précise que sa remarque est valable pour la zone ordinaire comme la zone 5.

M. Desfayes répond qu'il s'agit de zone villas.

Une députée (Ve) précise qu'elle fait référence à la cohérence en termes de mixité sociale qui devrait être partout.

M. Desfayes répond qu'elle devrait être appliquée en zone de développement, au vu du fait que rien n'est construit en zone ordinaire, à l'exception de Seymaz-Sud, et du prix de du m<sup>2</sup> en zone 5.

Une députée (Ve) précise que ses propos portent sur l'idéologie politique de l'auditionner. Elle ajoute qu'elle partage les observations de M. Desfayes, mais qu'elle souhaiterait l'entendre au niveau de son positionnement politique.

M. Desfayes explique que lorsqu'il y a un déclassement sur la rive gauche, cela a lieu dans la zone de développement, qui sera soumise à l'art. 4A LGZD.

Une députée (Ve) précise que Seymaz-Sud fera l'objet d'un déclassement en zone ordinaire.

M. Desfayes ajoute que ce projet fait l'objet d'un référendum.

Un député (S) constate que M. Desfayes mentionne du déclassement sur la rive gauche alors qu'il a voté le contraire il y a quelque temps.

M. Desfayes répond avoir déjà répondu à cette question. Il précise qu'il y a toujours Seymaz-Sud qui est un test sur la zone ordinaire, qui n'a pas pour vocation de devenir la règle générale.

Un député (S) remarque que si un test est effectué puis réussi, il est en principe généralisé ensuite.

M. Desfayes déclare qu'un membre (S) travestit ses propos. Il l'invite à discuter de ce PL avec ses conseillers administratifs.

## **Décisions prises quant aux auditions**

La commission décide sans vote de l'audition du département, de l'audition conjointe du RPSL et de l'ASLOCA, du SFIDP, de l'HG et l'audition écrite de l'ACG.

L'audition de l'Union des villes genevoises est sollicitée, car elle représente les villes plus concernées par la problématique. Cette audition est refusée par la commission :

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

L'audition conjointe de la fondation PAV et de la direction du PAV est acceptée :

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

**Audition de l'APCG, M<sup>me</sup> Valentine Pillet, présidente, M<sup>me</sup> Alix Barbier-Mueller, vice-présidente, et M. Simon Reichen, secrétaire général, séance du 24 novembre 2025**

M<sup>me</sup> Pillet débute sa présentation en indiquant qu'elle et ses collègues représentent l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), qui compte une quarantaine de membres actifs dans le canton de Genève, en principe, en zone de développement. Elle explique que l'association vise à promouvoir la qualité de vie et la qualité d'exercice du métier de promoteur constructeur immobilier. Elle précise que l'association ne s'exprimera pas au sujet de la modification de la LGL, car cela ne concerne pas le domaine d'activité de l'APCG. En ce qui concerne les modifications proposées par le PL en ce qui concerne les articles 4A et 4B LGZD, elle souligne la qualité de vie au sein des nouveaux quartiers en lien avec la mixité qui est demandée par la population. Elle explique qu'il est attendu et demandé qu'il n'y ait pas de différence de qualité de vie ni de différence visible entre les logements HBM, les logements LUP et les autres logements. Elle ajoute que l'APCG est fière de cela et souhaite le mettre en avant. Elle indique que, grâce à l'art. 4A al. 2 LGZD, une mixité et un équilibre global sont instaurés au sein des quartiers. Elle précise que cet équilibre n'est pas prévu au niveau de l'autorisation de construire, mais au niveau du périmètre. Elle ajoute qu'en ce qui concerne cet équilibre, il est nécessaire qu'il soit effectif au niveau économique, pratique, architectural et urbanistique. Elle rappelle qu'au niveau de l'exploitation, il n'est pas confortable de prévoir plusieurs catégories de logements au sein d'une même allée d'immeuble. Elle informe que la catégorie HBM doit être considérée dans le cadre de l'équilibre global du périmètre et qu'il s'agit d'une catégorie qui n'est pas autoportante au niveau économique. Elle indique que les promoteurs privés construisent peu de logements HBM et paient une compensation afin de ne pas avoir à en construire. Elle explique que ce sont les Fondations immobilières de droit public qui construisent ce type de projet. Elle conclut que tant que la catégorie HBM dépendra des autres catégories de

logements, le moins il y aura de HBM, le mieux se porteront les promoteurs constructeurs privés, au niveau de l'équilibre global et des plans financiers.

M<sup>me</sup> Barbier-Mueller précise que le PL permet d'éviter les répercussions sur les prix des logements en PPE, qui sont les appartements vendus à la classe moyenne.

M<sup>me</sup> Pillet ajoute que le PL permet à l'équilibre des projets immobiliers de mieux se porter.

Un député (MCG) demande si la catégorie HBM dérange les autres catégories de logement. Il demande si c'est l'équilibre de base qui n'est pas correctement prévu.

M<sup>me</sup> Pillet répond que la catégorie HBM n'est pas autoportante et que pour maintenir un équilibre financier global, la catégorie HBM doit se reposer sur les autres. Elle ajoute que s'il y a peu besoin d'aide de la part des autres catégories, cela est pour le mieux.

Un député (MCG) demande d'explicitier le lien avec le PL.

M<sup>me</sup> Pillet explique que le PL propose de transformer le minimum de logements HBM prévu en un maximum. Elle rappelle que selon la loi actuelle, le tiers de LUP pourrait être entièrement composé de logements HBM, tout comme les 13,3% de logements libres qui ne sont pas destinés à de la PPE.

Un député (MCG) demande si cela rétablirait l'équilibre.

M<sup>me</sup> Pillet répond que oui.

Un député (UDC) demande quelle proportion des logements à loyers libres et des PPE paient la compensation des logements HBM.

M<sup>me</sup> Pillet répond que ce sont principalement les logements en PPE qui paient cette compensation. Elle ajoute qu'il est difficile de donner une réponse précise, car chaque plan financier est différent. Elle explique que la part de péréquation dépend des périmètres. Cette part peut être faible, plus élevée ou inexistante. Elle indique ne pas pouvoir donner de moyenne.

Un député (UDC) demande si ce ne sont que les logements en PPE ou aussi les logements en loyers libres qui effectuent cette compensation.

M<sup>me</sup> Pillet répond que dans les plans financiers que l'APCG a consultés, la compensation était répercutée sur le PPE.

M<sup>me</sup> Barbier-Mueller précise que cela dépend également du nombre de PPE dans le périmètre. Elle explique que dans des quartiers où il n'y a que 20% du tiers libre qui sont en PPE, c'est un maximum de loyers autorisés qui prendront cette charge, mais si l'entièreté du tiers libre est composée de PPE, alors seuls des logements en PPE effectuent cette compensation.

Une députée (S) explique que les ratios de catégories de logements prévus à l'art. 4A LGZD, soit les 20% de PPE du tiers libre et le minimum de 50% de HBM du tiers LUP, ont été conclus dans le cadre d'un accord politique en miroir. Elle demande si, dans le cas où la part minimale de HBM est remise en question, l'APCG serait prête à renoncer à la part de PPE selon un effet de miroir.

M<sup>me</sup> Pillet remarque qu'il est difficile de répondre à cette question. Elle explique que selon la pratique actuelle, les PPE permettent de compenser les catégories de logements qui ne sont pas autosuffisantes. Elle indique que s'il existe une volonté politique de construire plus de logements HBM, alors des subventions seront nécessaires pour en faire des catégories autoportantes. Elle estime que ce n'est pas à la PPE de porter le fardeau de cet équilibre. Elle ajoute qu'un équilibre est aujourd'hui trouvé au niveau des périmètres, dans le cadre d'un dialogue avec l'OCLPF, pour trouver un juste milieu entre ces différentes affectations. Elle informe que l'APCG exécutera ce que la politique demande. Elle constate qu'aujourd'hui, la PPE est nécessaire dans de nombreux périmètres pour instaurer cet équilibre.

Une députée (S) indique que si le minimum de 20% de PPE sur les terrains privés est supprimé, cela ne changera pas grand-chose puisqu'il y aura toujours un tiers libre et la possibilité de construire plus de 20% de PPE sera toujours d'actualité.

M<sup>me</sup> Pillet répond que c'est l'imposition actuelle de PPE qui permet d'atteindre un équilibre. Elle admet que sans cela, les promoteurs construiraient tout de même la même quantité de PPE. Elle ajoute qu'il s'agit d'un équilibre politique et que pour l'APCG, les catégories ne sont pas en opposition. Elle indique que les promoteurs privés construisent de la PPE parce que cela est nécessaire afin d'atteindre un équilibre et non parce que des HBM sont construits.

Une députée (S) demande pourquoi les promoteurs privés ne construisent pas de logements HBM.

M<sup>me</sup> Pillet répond que les promoteurs privés n'ont pas pour vocation de construire cette catégorie spécifique dans son exploitation, qui est soumise à des subventions.

M. Perrella complète en expliquant que, sous l'ancienne ou la nouvelle loi, dans la plupart des périmètres, le plan localisé de quartier (PLQ) prévoit toujours des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ayant pour but de réaliser ce type de catégorie de logement. Il indique que l'art. 4A LGZD prévoit une certaine répartition et les maîtres d'ouvrage se mettent d'accord entre eux pour savoir qui réalise quelle catégorie de logement. Il ajoute que les promoteurs

privés construisent généralement du ZDLOC, de la PPE et versent une compensation à ceux qui réalisent des logements LUP, spécifiquement les HBM qui ont la plus grande charge financière. Il indique qu'il s'agit d'opportunités qui dépendent des propriétaires fonciers du périmètre.

Une députée (S) constate que les catégories de logements du PAV sont aussi remises en question. Elle rappelle que ces dernières ont fait l'objet de plusieurs votations populaires. Elle demande si l'APCG craint que le PL ne ralentisse le développement du PAV.

M<sup>me</sup> Pillet indique que l'APCG est opposée au ralentissement immobilier à Genève, car le temps est déjà assez long. Elle souligne que l'APCG ne souhaite pas instaurer de blocage. Elle ajoute qu'il s'agit d'une question politique et non pratique. Elle explique que si le PL est voté sur la base d'un accord parfait qui est rapidement mis en place, l'APCG s'en réjouirait, contrairement au cas où cela ralentirait le développement immobilier.

Un député (Ve) demande si l'APCG ne représente que des promoteurs privés.

M<sup>me</sup> Pillet acquiesce.

Un député (Ve) demande si, dans le cas où la loi en vigueur actuellement n'existait pas, des logements HBM seraient tout de même construits.

M<sup>me</sup> Pillet répond qu'avant l'entrée en vigueur de l'art. 4A LGZD, les promoteurs se mettaient déjà d'accord pour créer de la mixité, ce qui est encore le cas aujourd'hui. Elle ajoute qu'il est rare qu'un seul promoteur, privé ou public, construise les cinq catégories de logements existantes au sein d'un même projet. Elle pense que ce n'est jamais le cas. Elle explique que peu importe la manière dont la loi est formulée, les promoteurs ne construisent en général qu'un seul type de logement.

Un député (Ve) demande, dans le cas où il n'y aurait pas de cadre légal contraignant, si des logements HBM seraient tout de même construits.

M<sup>me</sup> Pillet répond que le cadre actuel a pour effet que les promoteurs privés en construisent peu, car il manque certains outils pour le faire. Elle imagine que sans cadre légal, les promoteurs privés n'en construiraient toujours pas et que les mêmes accords seraient conclus avec les acteurs qui en construisent.

Un député (Ve) demande l'opinion de l'APCG sur le PL. Il demande si l'association recommande les amendements proposés par le PL.

M<sup>me</sup> Pillet répète qu'aujourd'hui, la catégorie HBM n'est pas autonome et nécessite l'aide des autres catégories. Elle indique que le moins il y a de HBM, le mieux la santé économique de certains projets se portera et le moins de compensations seront versées.



Un député (Ve) demande si le PL va dans le sens dans lequel le souhaite l'APCG.

M<sup>me</sup> Pillet acquiesce.

Un député (Ve) demande si les logements HBM reposent principalement sur les promoteurs publics.

M<sup>me</sup> Pillet répond que oui, au niveau de la construction au sens propre. Elle ajoute que cela dépend tout de même de l'équilibre global.

Un député (LJS) demande quel est le taux de HBM prévu par l'actuel art. 4B LGZD.

M. Reichen répond que le taux actuel est un minimum de 24% dans le quartier du PAV.

Un député (LJS) demande si le PL aura une portée négative sur les citoyens ayant peu de moyens. Il demande si le PL réduira l'accès au logement et mettra en difficulté ces citoyens.

M. Reichen répond que toute une partie de la classe moyenne n'a pas accès aux logements HBM et pas d'accès au logement en général. Il indique que le PL répartira mieux l'accès au logement.

M<sup>me</sup> Pillet ajoute que le choix de la répartition n'est pas de la responsabilité de l'APCG. Elle indique que toutes les classes de la population peinent à se loger à Genève et que la pénurie touche toutes les catégories de logement de la LGZD. Elle ajoute que peu importe les catégories construites, il n'y a jamais d'appartement vacant, jamais de PPE invendue et jamais de locatif non contrôlé qui n'est pas loué. Elle explique que l'équilibre est du ressort du politique, qui indique qui doit être favorisé.

Un député (PLR) demande un rappel en ce qui concerne les critères HBM. Il demande quelle catégorie de la classe moyenne est concernée par ces logements.

M. Perrella explique que les critères HBM sont les mêmes que ceux des autres logements subventionnés, mais que le loyer des logements HBM est plus bas. Il mentionne des critères comme le nombre d'années de résidence à Genève, la fortune imposable, le taux et d'effort et le taux d'occupation.

Le président demande comment les plans financiers tourneraient dans l'hypothèse d'un périmètre sans PPE pouvant payer une compensation.

M<sup>me</sup> Pillet répond que c'est très rare et qu'elle ne connaît pas d'exemples de périmètres sans PPE. Elle explique que la péréquation de plus en plus forte est un phénomène apparu ces dernières années avec l'augmentation des coûts de construction. Elle ajoute qu'à l'époque, les constructions étaient plus saines alors qu'aujourd'hui, la situation est plus compliquée.

**Audition de M. Bertrand Reich, président du Conseil de la Fondation PAV, M. Vinh Dao, directeur général de la FPAV, M<sup>me</sup> Saskia Dufresne, directrice générale de la Direction PAV, DT, et M. Alberic Hopf, attaché de direction DPAV, DT, séance du 1<sup>er</sup> décembre 2025**

M. Reich exprime quelques remarques introductives en tant que président du Conseil de la Fondation PAV. Il indique que le projet PAV est le plus grand projet de rénovation urbaine de centre-ville en Europe. Il explique que le projet consiste à construire 12 000 logements supplémentaires, dont 5400 LUP, ce qui représente 45% de LUP sur l'ensemble du périmètre du PAV. Il indique que le projet créera 6000 nouveaux emplois. Il informe que l'objectif de la FPAV est de créer la ville idéale, par le biais de son activité définie par trois éléments. Le premier est de libérer les droits de superficie occupés. Le deuxième est l'attribution de ces droits de superficie, via des décisions de mise en concurrence. Le dernier est un critère de qualité, au niveau urbanistique, architectural et social, dans le but de créer la ville idéale en ville. Il précise que toutes les activités de la Fondation s'inscrivent dans le périmètre légal défini par le Grand Conseil.

M<sup>me</sup> Dufresne corrige la convocation et précise être auditionnée en tant que directrice générale de la Direction PAV (DPAV), qui est la mission de planification du PAV. Elle précise ne pas faire partie de la Fondation PAV, tout comme son collègue M. Hopf. Elle souligne qu'elle ne traitera que de la modification de l'art. 4B LGZD qui modifie la Loi PAV. Elle indique qu'elle pilote le projet de planification du PAV, mais pas la partie développement foncier. Elle annonce que le projet est complexe et n'apprécie pas les changements fréquents. Elle explique que tout changement emporte une déstabilisation des acteurs, qui sont nombreux et sur plusieurs échelles. Elle informe que les changements politiques sont déstabilisants. Elle ne se réjouit pas d'une modification de Loi du PAV. Elle souligne avoir suivi le projet PAV depuis ses débuts et que la question de la mixité de l'offre de logement, qui est l'objectif inscrit au titre du PL 13694, a été traitée deux fois en moins de dix ans. Elle explique que la mixité a été traitée pour la 1<sup>re</sup> fois lors de l'adoption de la loi initiale, ayant modifié la zone du périmètre du PAV en 2011. Elle indique qu'il s'agit d'une modification de zone singulière puisqu'habituellement, les lois de modifications de zones ne contiennent pas autant d'articles et ne traitent pas de la mixité, ce qui est le cas pour celle-ci. Elle explique que la loi traite les questions de catégories de logements, de zones et a fait l'objet d'un accord politique. Elle souligne que cet accord avait pour but d'accorder les vœux de chacun en matière de mixité, notamment au niveau des catégories de logements. Elle explique que l'accord de 2011 prévoyait une zone de développement, la zone ordinaire et une certaine

quantité de LUP dont 22% de HBM. Elle rappelle que c'était un pourcentage plus élevé que sur l'ensemble du canton parce que les terrains en main privée, à hauteur de 20% du périmètre, sont restés libres de toute catégorie de logement. Elle indique qu'il s'agissait d'un accord entre les différents partenaires dans un objectif de mixité. Elle informe que la deuxième modification de la Loi PAV en lien avec la mixité a eu lieu il n'y a pas si longtemps, en 2018, et a fait l'objet d'une votation populaire. Cette votation a révélé que près de 62% de la population genevoise était en faveur de cette nouvelle loi PAV, mettant en place un nouvel accord augmentant légèrement la proportion de HBM à 24% et introduisant le taux maximum de 12% de PPE en droit de superficie. Elle ajoute que cette modification a aussi libéré la zone ordinaire des catégories de logements, y compris sur les terrains en main publique. Elle indique que le planificateur qu'elle représente ne voit pas ce qui a changé entre les paramètres qui ont été discutés lors de ces deux modifications et ceux présents aujourd'hui. Si les paramètres n'ont pas changé, elle ne voit pas pourquoi modifier encore cette loi et déstabiliser la fluidité du projet ainsi que les acteurs avec qui travaille la DPAV. Elle ajoute un élément dont elle a déjà fait part lors des autres discussions concernant des modifications de la Loi PAV. Elle explique qu'une modification d'une loi de modification de zone doit suivre une procédure spéciale, différente d'une modification de loi habituelle de la commission du logement. Elle indique qu'une telle modification requiert un processus où une enquête publique et technique doit être effectuée et un préavis en bonne et due forme des Conseils municipaux des communes concernées doit être obtenu. Elle précise que toute modification de la loi PAV doit suivre cette procédure définie par la loi, même si cette modification est effectuée via une modification de l'art. 4B LGZD.

Une députée (S) demande pourquoi une modification de l'art. 4B LGZD implique cette procédure particulière.

M<sup>me</sup> Dufresne explique qu'abaisser le taux de 24% de HBM prévu à l'art. 4B LGZD modifie la loi PAV et qu'à son sens et selon la lecture de la loi, il faudra suivre cette procédure.

Une députée (S) se rappelle que la commission d'aménagement du territoire du Grand Conseil avait tenté en 2024 de modifier les catégories de logements en lien avec la PPE. Elle demande comment la commission avait procédé.

M<sup>me</sup> Dufresne répond avoir indiqué exactement la même chose à la commission, mais que la modification n'a finalement pas eu lieu.

Une députée (S) remarque que le Grand Conseil avait approuvé cette modification, mais qu'elle a échoué au niveau de la votation populaire. Elle demande comment les travaux se sont passés.

M. Hopf répond que la question s'était posée, mais que sans l'entrée en force de la modification, la procédure n'avait finalement pas été nécessaire.

Un député (UDC) constate que M<sup>me</sup> Dufresne fait part de son avis politique sur la question. Il rappelle que ceci n'est pas la raison de sa convocation. Il lui demande d'exprimer une approche technique sur le sujet.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que ses propos ne relevaient pas d'une approche politique. Elle précise ne pas avoir fait part de ce qu'elle pensait du pourcentage proposé, des LUP ou des autres catégories. Elle indique avoir uniquement rappelé l'historique du projet, en tant que pilote de ce dernier, et avoir commenté que les changements ne sont pas de nature à stabiliser le travail de la DPAV ainsi que de l'ensemble de ses partenaires. Elle estime avoir fait preuve d'une approche technique en ce qui concerne la modification de zone et la procédure.

Un député (UDC) indique se réjouir de lire le PV concernant l'entrée en matière de M<sup>me</sup> Dufresne.

Une députée (S) demande quelles sont les catégories construites sur le périmètre de la Caserne des Vernets. Elle demande si le périmètre contient bien 66% de LUP, dont 24% de HBM et 0% de PPE.

M. Hopf répond qu'il s'agit de 22% de HBM.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que la répartition des catégories de ce périmètre correspond à la loi de 2011.

M. Hopf confirme qu'il n'y a pas de PPE aux Vernets, qui est un périmètre entièrement locatif.

Une députée (S) demande s'il s'agit des taux appliqués à la réalisation du projet de la Caserne des Vernets.

M. Hopf acquiesce.

Une députée (S) demande si les autres périmètres compensent les 0% de PPE de la Caserne. Elle demande si les ratios par catégorie sont calculés sur l'ensemble du périmètre.

M. Hopf précise que les 12% de PPE sont un maximum et qu'il est donc possible de les compenser, mais ce n'est pas une obligation.

Une députée (S) demande, dans le cadre de la réalisation hypothétique du prochain projet Acacias 1 et de l'adoption de ce PL, comment entériner le changement de loi au niveau des taux.

M<sup>me</sup> Dufresne fait référence à ces propos précédents concernant la stabilité du projet. Elle indique qu'il est possible de faire les changements nécessaires, mais que cela est demandeur. Elle invite M. Dao à parler du fait que les investisseurs et les cahiers des charges se basent sur ce que prévoit la loi. Elle explique que si la loi entre en vigueur après que l'autorisation de construire ait été traitée, il faut revenir en arrière.

M. Dao confirme que la Fondation PAV travaille actuellement sur le périmètre Acacias 1. Il indique qu'aucun signal ne démontre que les développeurs qui s'intéressent au périmètre ne sont pas satisfaits. Si la loi changeait, il est possible que cela crée encore plus d'enthousiasme ou des réticences concernant les inconnues causées sur une certaine période. Il ajoute qu'une modification de loi peut créer des positions de stagnation, en attente des délibérations. Il souligne que dans le cadre des cahiers des charges convenus aujourd'hui, la Fondation PAV s'engage à donner certains types de produits aux investisseurs. Des négociations devront donc être menées à nouveau, dans le cas où la loi changerait. Il ajoute que le risque est la création d'incertitudes.

Une députée (PLR) demande quelle est la répartition actuelle des catégories de logement dans le périmètre Acacias 1.

M. Dao répond que le périmètre est soumis aux ratios légaux, qui correspondent à 62% de LUP au minimum, dont un minimum de 24% des logements doivent être des HBM, ce qui est valable pour toute la zone de développement du PAV. Il ajoute qu'il existe aussi un maximum de 38% de logements non subventionnés, dont un maximum de 12% de PPE en droit de superficie.

Une députée (PLR) demande, puisque le périmètre Acacias 1 est assez abouti selon elle, quelle est la répartition actuelle d'Acacias 1.

M. Dao répond n'avoir encore signé aucun contrat et que les négociations sont en cours.

M<sup>me</sup> Dufresne ajoute qu'aucune autorisation de construire n'a encore été délivrée.

Une députée (PLR) demande ce qu'il en est des Vernets.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que ces logements seront livrés au printemps et dépendent encore de l'ancienne loi.

Une députée (PLR) comprend que les auditionnés se sentent embêtés par les différents projets de loi du Grand Conseil sur les répartitions de logement dans le PAV, mais estime qu'étant donné que ces projets sont refusés, ils n'engendrent aucun travail supplémentaire à la FPAV.

M<sup>me</sup> Dufresne précise ne pas avoir indiqué cela.

Une députée (PLR) estime que le manque de mixité sociale est un problème, comme on le constate dans le quartier des Charmilles, qui contient une grosse proportion de logements sociaux. Elle rappelle qu'il existe une volonté du peuple de disposer de PPE. Elle exprime certaines craintes quant au fait que 62% de logements sociaux comme demandé au PAV et 4% de PPE ne correspondent pas à de la mixité.

M<sup>me</sup> Dufresne répond que le projet comprend aussi du ZDLOC.

Une députée (PLR) exprime que la crainte des initiants est basée sur le fait que plus de la moitié des logements prévus sont des logements sociaux.

M<sup>me</sup> Dufresne exprime ne pas voir ce qui a changé en comparaison aux débats qui ne sont pas très anciens. Elle précise qu'il ne s'agit pas d'une posture politique, mais d'une observation des paramètres qui n'ont pas changé. Elle rappelle que lors de la modification de 2018, la volonté d'exempter la zone ordinaire du PAV de catégories de logements, et ce même en main publique, était évidente. Elle précise qu'il s'agit d'éléments de mixité, qui ont été conclus entre les partenaires et votés. Elle souligne ne pas exprimer si cela est juste ou pas.

Une députée (PLR) exprime la préoccupation des politiciens en ce qui concerne le fait de prévoir trop de logements sociaux. Elle ajoute que le PAV est une manne exceptionnelle qu'elle ne souhaite pas gâcher. Elle estime que les activités du Grand Conseil n'impactent pas les auditionnés.

M<sup>me</sup> Dufresne explique, en ce qui concerne le projet urbain en général, qu'en dehors des catégories de logement, il n'est pas discutable de remettre en question l'idée d'un hyper centre-ville, combinant logements et activités. Elle rappelle qu'une logique suburbaine sans mixité entre logements et activités n'est pas souhaitée. Elle souligne que c'est ce manque de mixité là qui peut causer des problèmes proches de ce qu'évoque une députée du parti Libéral-Radical. Elle ajoute que le PAV est différent au niveau urbanistique des autres quartiers, car il s'agit d'un hyper centre-ville.

Une députée (PLR) constate que le PAV sera construit à 20% par des FIDP et à 40% par des coopératives et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Elle indique que c'est le pourcentage restant qui devra financièrement supporter le poids des 60% de logements n'ayant pas les revenus suffisants. Elle indique qu'à terme, ces logements seront bien plus chers que ceux de promoteurs privés, puisqu'aucune PPE n'est prévue. Elle souligne que le projet exclue une partie de la classe moyenne genevoise. Elle comprend que la FPAV n'a pas encore attribué les différentes catégories et qu'une modification de loi ne changera donc rien. Elle indique que les logements seront attribués aux mêmes

personnes, mais que les catégories effectuées seront simplement différentes. Elle estime que 16% ou 24% de HBM ça ne changera pas le programme des auditionnés. Elle ne comprend pas pourquoi les auditionnés ne sont pas favorables à ce PL.

M. Dao répond que les pourcentages cités sont corrects, mais il précise que cela ne concerne que les terrains publics en zone de développement. Il explique qu'il y a moins de 50% de LUP au sein de l'ensemble du périmètre du PAV. Il indique qu'une députée (PLR) a raison concernant le fait qu'il n'est jamais trop tard pour effectuer des changements. Il explique que le processus de confiance avec les investisseurs est mené sur le temps long. Il ajoute que le processus va être lancé selon la loi actuelle et qu'en cas de changement, il est important de prendre en compte que des modifications et donc du travail supplémentaire sera nécessaire.

M<sup>me</sup> Dufresne précise qu'il s'agira d'un ralentissement, mais que ce n'est pas impossible.

Un député (UDC) demande ce qu'il en est du pourcentage de LUP prévu par la loi actuelle. Il demande s'il est obligatoire de l'atteindre. Il demande s'il en est de même pour les 12% de PPE. Il demande si un minimum est garanti.

M<sup>me</sup> Dufresne répond qu'il s'agit d'un maximum de 12% de PPE en droit de superficie, sur les terrains en main publique. Elle précise que sur les terrains en main privée, de la PPE ordinaire est possible.

Un député (UDC) comprend qu'il est certain que les 12% de PPE ne seront pas atteints sur les terrains de l'Etat.

M. Dao explique suivre la logique d'appels d'offres et laisser le choix aux investisseurs. Il précise qu'il faut tout de même respecter l'art. 4B LGZD à l'échelle du périmètre. Il rappelle que la loi contient des maximums et des minimums à respecter. Il ajoute que la PPE n'intéresse pas tout le monde. Il explique que c'est le Conseil de Fondation qui va se positionner sur l'atteinte ou non des 12%. Il souligne qu'il est compliqué de mélanger la PPE et le locatif dans un bâtiment de quinze étages, par exemple. Il ajoute qu'un seul bâtiment aux Acacias pourrait remplir les 12% de PPE au niveau du PLQ. Il indique que la FPAV n'a pas pour volonté de ne pas construire de PPE.

M. Reich confirme que l'intention de la FPAV est de rendre accessible le périmètre à tout le monde, y compris les personnes souhaitant vivre en PPE.

Un député (UDC) constate qu'il existe un objectif obligatoire de construire du LUP, mais qu'en ce qui concerne la PPE, l'objectif est difficile à atteindre.

M. Reich rappelle que la Fondation travaille dans le cadre fixé par la loi, qui prévoit un maximum de 12% de PPE. Il précise que la FPAV mène un objectif de diversité.

**Audition de M<sup>mes</sup> Laurence Friedrich, directrice adjointe à la direction immobilier, et Leila Badiss, cheffe de service au SALoge (Service d'accompagnement au logement), Hospice Général (HG), séance du 1<sup>er</sup> décembre 2025**

M<sup>me</sup> Friedrich indique avoir pris connaissance du PL, qui tend à plafonner le pourcentage de HBM réalisé en zone de développement en modifiant l'art. 4A LGZD et le compromis conclu entre les différents milieux. Elle constate que le PL limite l'accès des bénéficiaires de l'HG aux logements HBM. Elle exprime avoir de la peine à comprendre le motif de mixité sociale invoqué dans le cadre de ce PL. Elle indique qu'en réalité, le PL concentre les bénéficiaires de l'HG au sein des immeubles HBM. Elle ne comprend pas l'articulation entre ce paramètre et la mixité. Elle explique avoir du mal à imaginer la restriction de construction des logements HBM ainsi qu'une limitation des possibilités où loger les bénéficiaires de l'HG. Elle indique que les loyers HLM sont assez bas et permettent de loger les bénéficiaires de l'HG. Elle rappelle que certains bénéficiaires de l'HG sont des personnes qui travaillent, mais qui perçoivent un salaire trop bas pour payer leur loyer et nécessitent donc un complément de la part de l'HG. Elle ajoute qu'il s'agit aussi de personnes de la classe moyenne, vivant des événements comme un divorce ou une perte d'emploi et qui font appel à l'HG pour des difficultés passagères. Elle remarque qu'avec ce PL, ces personnes perdraient accès aux logements HLM et devraient passer aux logements HBM. Elle indique s'interroger sur les réels objectifs de ce PL. Elle se demande si l'adoption du PL permettra d'atteindre les objectifs cités.

M<sup>me</sup> Badiss ajoute être à disposition pour répondre aux questions de la commission.

Une députée (PLR) indique prendre notamment la parole pour le président, auteur du PL. Elle rappelle que l'art. 4A LGZD a fait l'objet d'un accord auquel elle a participé et qui a convenu de trois tiers, un tiers libre, un tiers en ZDLOC et un tiers de LUP dont la moitié était HBM, sans précision de maximum ou minimum. Elle indique que selon la pratique, plus de 16% de HBM sont réalisés en zone de développement parce que les maîtres d'ouvrage réalisant ce type de logements sont prépondérants dans certains périmètres. Elle indique que c'est un constat des auteurs du PL. Elle ajoute qu'il ne s'agit pas de lutter contre le HBM, mais de transformer le minimum de 16% de HBM



en un maximum. Elle affirme que la volonté du PL n'est pas de réaliser moins que 16% de HBM, mais de se cantonner à 16%. En ce qui concerne le PL et les bénéficiaires de l'HG, elle exprime une différence d'interprétation. Elle demande comment fonctionnent les allocations de l'HG envers les personnes en situation précaire et si ces dernières ont accès à n'importe quel immeuble de n'importe quelle zone, tant qu'elles ont les ressources suffisantes pour subvenir à leurs besoins. Elle demande si le PL empêche cela. Il lui semble qu'aujourd'hui, les bénéficiaires de l'HG peuvent s'inscrire afin de bénéficier de logements en ZDLOC. Elle demande si ces personnes doivent s'annoncer comme bénéficiaires de l'HG. Elle demande si le PL représenterait un frein à leur inscription.

M<sup>me</sup> Friedrich répond qu'un maître d'ouvrage peut prévoir une prépondérance de HBM sur les terrains dont l'Etat est propriétaire. Elle doute que sur les propriétés d'opérateurs privés en zone de développement, il y ait beaucoup de HBM. Elle explique que les montants des loyers en ZDLOC et du marché sont plus difficilement accessibles aux bénéficiaires de l'HG. Elle ajoute que puisque ces loyers sont trop élevés, l'HG doit se rabattre sur les catégories de logements HBM et HLM.

M<sup>me</sup> Badiss indique que l'allocation de l'HG est de maximum 1400 francs pour le paiement du loyer d'une personne seule. Elle précise que pour ce montant-là, il est difficile de trouver un studio ou un appartement de deux pièces. Elle indique que l'allocation pour une famille, comme une mère et son enfant, est de 1700 francs.

M<sup>me</sup> Friedrich ajoute que cela correspond aux barèmes de loyers HLM, mais qu'au-delà, il est difficile de loger les gens.

Une députée (PLR) demande si des HLM sont encore construits.

M. Perrella répond que des logements HLM et HM sont construits selon la prestation requise. Il explique qu'il y a plus de HM que de HLM, parce que les logements HM prévoient des prestations personnalisées, ce que le HLM n'a pas. Il explique que le porteur du projet a le choix entre HLM et HM. En ce qui concerne les HLM, il s'agit surtout de logements étudiants ou pour personnes âgées, pour lesquels le propriétaire touche la subvention à la pierre.

M<sup>me</sup> Dulon précise que même s'il y a moins de constructions de HLM aujourd'hui, un parc HLM est encore existant.

Une députée (PLR) indique que le PL ne restreint pas l'accès à ce parc.

M<sup>me</sup> Friedrich répond que oui.

Une députée (PLR) demande quelles sont les craintes de l'HG. Elle demande si elles sont liées au parc HLM. Elle demande s'il s'agit d'un parc de grande importance.

M<sup>me</sup> Dulon indique que le département transmettra des chiffres à ce sujet le 15 décembre.

Une députée (PLR) demande si des bénéficiaires de l'HG se logent au sein du parc HLM.

M<sup>me</sup> Friedrich répond que oui et éventuellement aussi au sein du parc HM, lorsque les bénéficiaires peuvent y accéder.

Une députée (PLR) demande si le PL exclut aussi les bénéficiaires de l'HG des logements HM.

M<sup>me</sup> Friedrich répond que oui.

Une députée (S) indique que l'on entend souvent parler des coûts de l'HG en lien avec les nuitées des personnes logées temporairement à l'hôtel, faute de trouver un logement. Elle demande combien cela représente de francs à l'année. Elle demande combien de bénéficiaires de l'HG sont logés dans des hôtels.

M<sup>me</sup> Badiss répond qu'environ 10 millions de francs sont mobilisés pour loger 400 personnes à l'hôtel. Elle précise qu'une stratégie a été mise en place pour améliorer la situation de 2019 où 785 personnes étaient logées à l'hôtel pour un montant de 24 millions de francs. Elle explique que depuis quelques années, l'HG acquiert des immeubles pour en faire des résidences sociales et proposer des logements sociaux aux bénéficiaires pour 10 à 11 mois. L'HG effectue aussi un accompagnement social de ces personnes, afin de les aider à trouver des solutions pérennes et de l'autonomie. Elle compare cela à la situation des bénéficiaires dans des hôtels qui ne bénéficient d'aucun accompagnement et qui sont soumis à des délais plus importants. Elle explique que les personnes logées à l'hôtel se voient proposer d'intégrer des logements sociaux lorsque des places se libèrent. Elle ajoute qu'il existe passablement de personnes sans logement et bénéficiaires de l'HG, bien que leur nombre reste stable.

Une députée (S) demande si la réduction du nombre d'HBM construit et si la restriction d'accès à un seul type de logement augmentera le nombre de personnes logées à l'hôtel, ce qui générera des coûts supplémentaires.

M<sup>me</sup> Badiss acquiesce.

M<sup>me</sup> Friedrich indique que le dispositif d'hébergement est saturé et que de nouvelles solutions d'hébergement sont constamment cherchées. Elle explique que des dispositifs provisoires sont mis en place et que des dispositifs sont

constamment renouvelés. Elle souligne que le marché genevois est difficile. Elle confirme partager la crainte d'une députée (S).

Une députée (S) demande comment fonctionne la prise en charge du loyer par l'aide sociale. Elle demande s'il s'agit d'un forfait. Elle demande quel est son montant. Elle demande si le montant est versé à la personne ou au bailleur. Elle demande ce qu'il se passe si une personne vit dans un logement dont le loyer est inférieur au forfait.

M<sup>me</sup> Badiss donne l'exemple d'une personne seule, intégrant un logement et recevant une allocation. Elle indique que si le loyer est à 1000 francs, la personne recevra 1000 francs. Elle précise que si le loyer est moins élevé, l'HG réduit le montant de l'allocation. Elle explique que l'HG demande à voir le bail et vérifie le montant du bail à loyer. Elle ajoute que l'allocation est transmise directement au bénéficiaire qui doit ensuite payer son loyer.

Une députée (S) demande si construire suffisamment de logements à loyers abordables pour loger les bénéficiaires de l'HG est aussi dans l'intérêt de l'Etat et de l'HG, puisqu'il peut s'agir de logements avec des loyers potentiellement inférieurs aux allocations, contrairement aux logements du marché libre. Elle constate que si le loyer des bénéficiaires de l'HG est supérieur au montant maximum de l'allocation ou au-dessus, cela coûte plus cher à l'Etat.

M<sup>me</sup> Friedrich confirme que construire plus de logements à loyers abordables créerait des économies pour l'Etat.

Une députée (S) demande si les auditionnées ont des statistiques en ce qui concerne les bénéficiaires dans des logements à loyers supérieurs à l'allocation de l'HG.

M<sup>me</sup> Badiss répond qu'elle transmettra ces chiffres à la commission ultérieurement.

Une députée (S) demande quel est le pourcentage de bénéficiaires de l'HG ayant un revenu et recevant une prestation afin de compléter ce dernier. Elle demande s'il peut s'agir de personnes ayant des revenus fluctuants, qui pourraient donc être au bénéfice de l'HG de manière irrégulière. Elle demande si, dans ces cas-là, il serait complexe de limiter l'accès à certains logements pour ces personnes.

M<sup>me</sup> Badiss répond ne pas détenir de chiffre. Elle indique témoigner de deux types de situations. Dans le premier exemple, après une séparation, une mère se retrouve seule avec un enfant et un emploi insuffisant. Elle fait part d'un autre type de situation où une personne peut effectuer du travail à l'appel, en intérim ou en cumuler plusieurs. Elle annonce qu'elle transmettra ces chiffres à la commission.

Un député (LJS) demande combien de familles sont en attente d'un logement. Il demande combien de temps elles attendent. Il demande quels sont leurs profils. Il indique que les bénéficiaires de l'HG ne sont pas que des citoyens dépendants, mais aussi des personnes et familles qui travaillent. Il constate que si le PL est adopté, les conséquences financières seront énormes, car encore plus de personnes devront être logées dans des hôtels ou dans des bâtiments plus chers. Il ajoute que la situation est extrêmement difficile financièrement. Il demande quel sera l'impact de PL sur l'Etat.

M<sup>me</sup> Friedrich partage l'opinion du député (LJS). Elle confirme que si l'HG ne trouve pas de solution, les bénéficiaires resteront à l'hôtel, ce qui est censé être provisoire. Elle ajoute que l'accès à un logement pérenne est compliqué et que les coûts augmenteront de toute façon.

M<sup>me</sup> Badiss indique ne pas détenir toutes les statistiques qui n'étaient pas prévues. Elle explique qu'une personne à l'aide sociale n'est pas sous-curatelle et que si elle est mal logée, elle peut effectuer une demande, mais la personne ne sera pas forcément identifiée. Elle ajoute que l'HG se concentre sur les personnes sans logement. Elle précise que parmi les personnes mal logées, certaines ne peuvent pas accéder à une demande de logement à l'office.

M<sup>me</sup> Friedrich indique qu'il en est de même pour les personnes en attente de logement.

M<sup>me</sup> Dulon répète que des statistiques seront transmises le 15 décembre en ce qui concerne le nombre de personnes en attente, le délai moyen pour obtenir un logement et les profils des demandeurs.

Une députée (S) demande, en prévision de l'audition de l'OCLPF s'il est possible que ce dernier donne son avis sur la restriction des bénéficiaires de l'HG aux logements HBM, sous l'angle de la constitutionnalité et selon le droit au logement et à l'égalité de traitement.

M<sup>me</sup> Dulon répond que cela est prévu.

Une députée (S) revient sur les propos d'une députée du parti Libéral-Radical. Elle précise que le PL vise bien à limiter le nombre de logements HBM qui vont être construits, transformant le minimum de la moitié du tiers LUP en un maximum, ce qui signifie qu'il serait possible de créer moins de 16% de HBM.

Le président confirme que c'est bien la volonté de l'auteur.

Une députée (PLR) explique son raisonnement par la pratique et le fait que les maîtres d'ouvrage dépassent actuellement les 16% de HBM. Elle indique que ces opérateurs urbains ne seront pas privés de logements. Elle indique donc

bien comprendre la volonté de l'auteur, mais estime qu'en pratique, il n'y aura pas de baisse drastique du taux de HBM.

Une députée (S) ajoute qu'il sera tout de même possible de construire moins de 16% de HBM.

Une députée (PLR) acquiesce, mais précise que selon les acteurs, il n'y aura pas forcément moins de HBM.

**Audition de DT, M. Nicolas Walder, conseiller d'Etat, M<sup>me</sup> Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF, et M. Francesco Perrella, attaché de direction à l'OCLPF, séance du 15 décembre 2025**

M. Walder annonce que le département et lui-même jugent ce PL contre-productif. Il trouve que le PL se base sur des présupposés qui sont faux et non démontrés, notamment sur le fait que la production de logements n'est pas en adéquation avec les besoins de la population. Il indique qu'au vu de la rareté des logements de tous types et d'un taux de vacance entre 0,2 et 0,7%, la production est en adéquation avec la situation, puisqu'une pression est exercée sur la production de tous les types de logements de manière équivalente, à l'exception des logements d'utilité publique sur lesquels la pression est plus forte. Le PL part également du principe qu'il y a une majorité écrasante de logements HBM, ce qui est faux, à l'exception du quartier du PAV dont la répartition est un rattrapage du déficit de logements LUP. Il rappelle que le taux de LUP est censé être de 20% et qu'actuellement, il y en a environ deux fois moins. Il informe que le PL pose un problème légal. Il se demande comment contraindre légalement les bénéficiaires de l'Hospice général (HG) aux logements HBM. Il donne l'exemple des personnes se retrouvant à l'Hospice général et vivant dans des logements à loyer libre. Il demande si ces personnes devraient déménager. Il indique que l'HG n'a pas suffisamment de logements d'assistance et que les personnes concernées se verraient donc refuser l'aide sociale à cause du manque de logement. Il se demande s'il serait demandé à ces personnes de quitter leur loyer libre peu élevé, rare, mais qui existe encore, pour un logement HBM, qui d'ailleurs n'existe pas au vu de la pénurie. Il explique que le problème légal se situe au niveau de la discrimination, car l'adoption du PL aurait pour conséquence qu'une personne vivant dans un appartement en loyer libre ou HLM pourrait se voir refuser les prestations de l'HG. Il ajoute un autre problème à moyen terme qui serait le coût élevé pour l'Etat. Il constate que le PL a pour effet de limiter la production de logement HBM. Il demande comment concilier les besoins de l'HG et ceux des personnes à l'aide sociale. Il indique qu'il est possible de modifier les règles d'attribution de l'aide sociale, mais qu'il n'est pas judicieux de fixer les

quotas et les critères d'assistance selon les logements. Il estime que si quelqu'un répond aux critères et aux barèmes en place, cette personne devrait pouvoir recevoir les services de l'HG. Il comprend qu'avec le PL, seuls les bénéficiaires de l'HG à la rue ou dans un logement HBM pourront quand même bénéficier des services de l'aide sociale. Il peine à comprendre l'objectif du PL en dehors de la limitation de la construction de HBM et la réduction des prestations de l'HG. Il invite la commission à ne pas réguler l'octroi de services aux personnes les plus pauvres via l'accès au logement.

M<sup>me</sup> Dulon indique que le nombre total de logements subventionnés au 30 novembre 2025 s'élevait à 22 358. Parmi ces logements, 9131 appartements sont des HBM, 4561 des HLM et 8666 sont des HM. Les 4555 bénéficiaires de l'HG vivant dans ces logements subventionnés sont répartis de la manière suivante : 2625 personnes sont logées dans des HBM, 585 dans des HLM et 1 345 dans des HM. Cela signifie qu'en pourcentage, 21% des locataires de logements subventionnés sont au bénéfice de prestations de l'HG. Elle précise que cela ne signifie pas que tout leur revenu provient de l'HG, ce qui n'est le cas uniquement pour une partie de ces personnes. Elle indique que l'HG fournit aussi des comblements à des personnes ayant des revenus insuffisants. Elle ajoute que parmi les 4555 locataires de logements subventionnés et bénéficiaires de l'HG, 2886 personnes, soit 13% du nombre total de locataires logés en LUP, ont un revenu composé exclusivement des prestations sociales de l'HG. Elle souligne que 8% du nombre total de locataires des LUP bénéficient de l'aide sociale en tant que complément à leur revenu. Concernant les demandeurs de logements subventionnés inscrits auprès des FIDP, elle indique que l'office attribue 1/5 des logements. Elle explique que les Fondations attribuent un certain nombre de logements HBM dont elles sont propriétaires. Elle informe qu'actuellement, il existe plus de 7000 demandes. Elle indique que parmi ces personnes, 3326 personnes sont des demandeurs au bénéfice de prestations de l'HG dont 431 ne reçoivent que des prestations de comblement. Elle conclut que 2895 demandeurs reçoivent des prestations complètes. Elle constate que 42% des demandeurs de logements bénéficient de prestations de l'HG et ont donc besoin d'un logement. Elle souhaite également donner des chiffres supplémentaires venant de l'OCSTAT au sujet du taux de personnes restant durablement à l'aide sociale. Elle explique qu'après deux ans à l'aide sociale, seuls 40% des bénéficiaires nécessitent toujours des prestations. Elle en conclut que dans 60% des cas, les personnes quittent le système de l'aide sociale après une période de deux ans.

Une députée (PLR) explique pourquoi ce PL a été proposé par Le Centre. Elle fait part du sentiment des initiants, qui, depuis l'accord du nouvel

article 4A conclu en 2021, témoignent d'une prépondérance de réalisation de logements HBM. Elle souhaiterait entendre les auditionnés au sujet de ces chiffres-là. Elle rappelle que la proportion en vigueur est en trois tiers, soit un tiers de ZDLOC, un tiers LUP et un dernier tiers libre avec un objectif de principe de 20% de PPE. Elle constate que beaucoup d'acteurs réalisent du LUP depuis l'accord. Elle ajoute que la prépondérance des programmes à réaliser des logements HBM ou LUP se fait au détriment de la PPE et de l'objectif de principe de la loi. Elle suspecte que des dérogations soient octroyées en nombre peut-être trop important. Elle demande si l'objectif de 20% de PPE a été réalisé ou pas. Elle trouve très intéressant qu'il y ait 7000 demandes de logement. Elle demande si les environ 4000 demandeurs bénéficiant de l'HG sont éligibles pour obtenir un logement subventionné ou pas. Elle demande si la proportion de personnes éligibles est négligeable ou pas.

M<sup>me</sup> Dulon répond que les demandeurs de logement inscrits sont pour la plupart éligibles. Elle indique que certains ont des revenus supérieurs à la moyenne, mais elle rappelle que certains logements subventionnés ont des loyers importants, dont les HM. Ces personnes avec des loyers supérieurs à la moyenne peuvent donc y prétendre. Elle informe que dans la majorité des cas, soit 60%, il s'agit de personnes seules ou par deux. Elle indique que plus de 60% des demandeurs ont un revenu inférieur à 60 000 francs/an. Il s'agit de personnes qui sont en général éligibles pour tout type de logement subventionné, soit les HLM, HBM ou HM. Elle explique que la subvention HM versée au locataire permet de prétendre à des loyers un peu plus élevés tout en restant abordables pour les demandeurs.

Une députée (PLR) demande comment cela se passe en ce qui concerne la surtaxe imposée aux locataires dont les revenus ont augmenté. Elle demande quelle est la proportion de personnes ayant cette surtaxe et vivant dans des logements subventionnés.

M<sup>me</sup> Dulon répond qu'environ 1800 personnes paient une surtaxe. Elle explique que ceci concerne des personnes occupant des HLM et HBM, mais pas les logements HM qui n'ont pas de surtaxe, mais un système de subvention qui est octroyée ou pas. Elle ajoute que seuls les locataires qui dépassent le barème de sortie et qui ont un revenu trop important pour rester, environ 330 personnes actuellement, paient une surtaxe. Elle explique que la surtaxe n'est pas une pénalité, mais un montant demandé au locataire pour que ce dernier respecte le taux d'effort prévu par la loi. Elle informe que le taux d'effort usuel est de 18% et le taux d'occupation correspond à 1 pièce de plus que le nombre de personnes au maximum. Le locataire doit respecter ce barème voire être un peu au-dessus afin d'être à 90% du barème d'entrée. Si les

revenus du locataire augmentent, elle indique qu'une surtaxe est possible, mais que cela ne veut pas dire que la personne n'a pas le droit au logement. Elle ajoute qu'une petite surtaxe est possible et qu'il est possible qu'elle soit instaurée de manière temporaire. Elle donne un exemple où les enfants d'un logement commencent à travailler, ce qui augmente les revenus des locataires selon le taux d'effort. Si ces revenus retombent, la surtaxe suit le même mouvement, car il ne s'agit pas de quelque chose de définitif, mais d'un élément qui remonte et redescend de la même manière que l'allocation de logement. Elle indique que les prestations négatives ou positives sont ajustées en permanence, selon l'évolution de la situation réelle. Elle ajoute que si les locataires dépassent de 1,75 fois le barème de sortie, elles ne devraient plus être dans le logement subventionné. Elle indique que cela représente environ 350 personnes. Elle annonce que ces chiffres seront transmis ultérieurement par écrit. Elle explique qu'un double effet est créé lorsque la personne dépasse autant le barème de sortie. Le taux d'effort passe de 18% à 22% et la surtaxe devient plus importante. Cela a pour conséquence que le locataire a un intérêt à quitter rapidement le logement subventionné parce que la surtaxe devient plus importante que le montant du loyer. Elle estime que le nombre de locataires qui ne devraient pas vivre dans un logement subventionné est relativement peu élevé.

M. Perrella rappelle que le nouvel article 4A LGZD est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et qu'il n'a été appliqué qu'aux requêtes déposées après cette date-là. Il indique que l'article a passablement changé au niveau de son application, en comparaison avec son ancienne version. En effet, l'actuel art. 4A instaure des catégories de logement à respecter au niveau du périmètre et non au sein de chaque projet. Il explique que le périmètre ciblé peut être un PLQ ou un périmètre plus large, ce qui permet de prendre en compte ce qui a déjà été construit. Il donne l'exemple de compléments dans des PLQ partiellement développés, car il est rare que tout se construise en une seule fois. Il donne les chiffres demandés par la commission. Il précise que ces chiffres concernent les autorisations de mise en location ou de vente de 2023 et 2024, tombant à priori sous l'application du nouvel art. 4A LGZD. Il annonce qu'en 2023, 1947 logements ont été produits dont 15% de PPE et un peu moins de 11% de HBM. En 2024, 1689 logements ont été produits dont 17% en ZD PPE et 4,26% de HBM. Il précise qu'il s'agit des chiffres provenant des années les plus pertinentes.

Une députée (PLR) indique que l'HG est aussi propriétaire d'immeubles de rendement. Elle demande si l'argent touché par l'HG grâce à ces immeubles de rendement ne serait pas mieux mis à profit en y logeant des bénéficiaires.

M<sup>me</sup> Dulon répond ne pas pouvoir se prononcer pour l'HG.



M. Walder répond ne pas être chargé des affaires sociales. Il indique que ce n'est pas à lui de définir une stratégie en la matière, 6 semaines après avoir pris ses fonctions et qu'il laisse M. Apothéloz se prononcer.

Une députée (PLR) précise qu'il s'agit de pistes de réflexion à étudier.

M. Walder répond que le Conseil d'Etat ne se fixe aucun tabou et que toutes les pistes pourront être étudiées.

Un député (S) demande quel est l'avis politique de M. Walder au sujet du sentiment de M. Desfayes et de la députée (PLR) au sujet de la prépondérance de logements HBM à la lumière des statistiques qui ont été évoquées.

M. Walder répond qu'il existe un sentiment de manque de constructions et une frustration au sein de l'ensemble de la population en lien avec le manque de logements disponibles qui crée des dysfonctionnements et des insatisfactions. Il donne l'exemple de personnes n'appréciant pas où elles vivent ou vivant dans des logements trop petits pour leur famille. Il indique que cela est valable pour toutes les classes sociales, mais principalement parmi celles qui n'ont pas le choix. Il estime que s'il est possible de dédier 4000 francs à son loyer, des appartements supplémentaires deviennent accessibles. Il rappelle que la proposition des trois tiers a été validée à de multiples reprises par la population et que cela doit être respecté. Il ajoute que les logements sociaux sont moins souhaités par les promoteurs, d'où l'importance que la loi prévoit un minimum. Il remarque que la PPE est laissée à la liberté du promoteur et que cela est une décision sur laquelle le Grand Conseil peut revenir, mais il suggère de ne pas le faire en s'en prenant aux logements sociaux, qui sont indispensables pour la cohésion sociale et la sécurité du canton. Il rappelle que c'est un souhait politique de ne pas laisser les gens à la rue et de ne pas ostraciser les personnes qui sont déjà en marge de la société. Il rappelle que le droit à se loger est prévu dans le contrat social. Il indique que sa vision politique consiste à travailler à la construction de toutes les catégories de logements et souhaite que l'on ne s'en prenne pas à une catégorie en particulier. Il invite à cesser de dire que trop de logements HBM sont construits. Il estime que de restreindre les bénéficiaires de l'HG aux logements HBM n'a pas de sens et que c'est le résultat d'une confusion. Il ajoute que la régulation des logements n'est pas le bon moyen pour modifier la politique de l'HG et que limiter l'accès à l'aide sociale ne fera pas disparaître la pauvreté. Il rappelle que le problème est qu'une partie de la population ne peut pas se permettre de payer les logements à loyers libres. Il donne l'exemple de personnes payées au salaire minimum et réalisant un taux d'effort de 20%, ce qui représente un loyer de 900 francs qu'il est difficile de se permettre sans aide de l'Etat. Il souligne qu'il s'agit aussi des personnes qui travaillent, construisent le canton et qui permettent à l'Etat de fournir des activités et des

prestations. Il remarque que le rythme de production des logements est aussi à prendre en compte. Il donne l'exemple du PAV où les premiers logements qui sont sortis sont ceux du quartier des Vernets où il y a plus de logements sociaux que dans les autres. Il ajoute qu'en ce qui concerne les logements de l'étoile, il n'y a presque pas de logements sociaux. Il souligne que cela s'inscrit dans un équilibre global. Il admet qu'il est nécessaire d'accroître le rythme de production des logements. Il suggère de ne pas diviser la population entre les personnes méritant un appartement ou pas. Il ajoute qu'il n'y a pas un surplus de logements sociaux au vu de la liste d'attente de demandeurs.

Un député (S) demande quelle est la constitutionnalité de ce PL qui réduit l'accès au logement de personnes en besoin d'assistance, qui pourraient potentiellement finir à la rue.

M. Walder répond que les éléments actuels tendent à démontrer une inconstitutionnalité en lien avec le fait d'obliger les bénéficiaires de l'HG à se loger en HBM. Il indique que les juristes du DT ont passé le PL au crible et qu'il faudra voir cela si ce dernier accepté ou pas.

M<sup>me</sup> Dulon indique qu'en ce qui concerne la constitutionnalité du PL, l'art. 30 al. 4 modifiant la LGL présente un problème au niveau de la discrimination en lien avec la provenance et non le montant du revenu. Elle précise que les contrôles du taux d'effort et d'occupation ne posent pas de problème dans la LGL, car la provenance du revenu n'a pas d'importance. Elle explique que le PL introduit la notion de la provenance du revenu pour la première fois dans un PL, ce qui pose un problème au regard de l'art. 8 al. 2 Cst., car cela exclut les bénéficiaires de l'HG des autres catégories de logements LUP en dehors des HBM. Elle remarque que la position sociale des individus est mentionnée dans un PL, ce qui n'est pas permis. Elle ajoute que la jurisprudence du TF est restrictive en la matière et s'est posé la question dans plusieurs cas de figure. Elle explique que dans le cadre de contrôles constitutionnels, il a été jugé important que des motifs avancés justifient la restriction d'une prestation de logement à un certain nombre de bénéficiaires de l'HG et que l'objectif soit suffisant. Les exigences sont donc plus élevées que pour une simple inégalité de traitement. Elle informe que l'art. 30 al. 4 du PL ne respecte pas ces critères renforcés et ce dernier pourrait donc être jugé inconstitutionnel si le PL était accepté et qu'un recours était effectué.

Un député (S) demande quelle est la part des locataires payant une surtaxe.

M<sup>me</sup> Dulon répond que sur les 1723 ménages payant une surtaxe, 350 dépassent le barème de sortie et posent donc un problème.

Un député (UDC) annonce avoir une question qui n'est pas d'ordre politique et qui a déjà été posée au sein de la commission de l'aménagement et

dont la réponse est en attente. Il explique qu'il s'avère que certains logements subventionnés seraient attribués à des personnes résidant depuis moins de quatre ans sur le canton, dans le cadre d'un système de quota. Il demande si cela a été confirmé. Si oui, il demande combien de logements cela concerne.

M<sup>me</sup> Dulon indique avoir répondu à cette question récemment. Elle informe pouvoir transmettre quelques chiffres à ce sujet le lendemain de la séance. Elle explique que la règle des quatre années de résidence dans les huit dernières années est respectée. Elle ajoute qu'il s'agit d'une nouvelle règle entrée en vigueur il y a environ deux ans, qu'une grande rigueur est appliquée et que les cas d'exceptions sont rares. Elle souligne que l'ensemble des logements passent par l'OCLPF afin de vérifier ces critères ainsi que le taux d'effort et taux d'occupation.

Un député (UDC) demande si des exceptions sont effectuées. Si oui, il demande des exemples d'exceptions.

M<sup>me</sup> Dulon répond que les exceptions sont prévues et publiées sur le site de l'office selon une procédure administrative. Elle explique que les cas d'exceptions sont les étudiants qui ont accès à des logements qui leur sont dédiés sans exigence de quatre ans de résidence, sinon, le temps que le délai soit passé, ils termineraient leurs études. Elle ajoute qu'il existe deux ou trois autres cas qu'elle transmettra ultérieurement à la commission et qui restent extrêmement marginaux.

Un député (UDC) demande s'il est possible d'obtenir plus de détails concernant les catégories de logements mentionnées et les personnes dépendantes de l'HG. Il demande quelle proportion de ces personnes travaille et touche des aides. Il demande quelle est la part des résidents issus de l'asile. Il explique qu'il se pose la question, car il suppose que les personnes frappées d'une non-entrée en matière ne dorment pas sous des ponts, mais habitent dans des logements et touchent des prestations de l'HG. Il indique qu'à la commission des finances, l'HG demande régulièrement des crédits supplémentaires en expliquant que c'est l'asile qui augmente le budget. Il ajoute savoir que c'est ce domaine qui met l'HG dans le rouge. Il demande s'il est possible de dissocier les personnes résidant à Genève des personnes issues de l'asile, ayant reçu une décision de non-entrée en matière.

M<sup>me</sup> Dulon répond que les personnes issues de l'asile peuvent obtenir un permis B, par exemple, et l'office n'a ensuite pas connaissance de leur provenance. Elle informe que la plupart des personnes issues de l'asile ont un permis de séjour. Elle rappelle que pour obtenir un logement subventionné, il faut avoir vécu quatre ans dans le canton de manière continue, et ce peu importe si une procédure d'asile est effectuée. Elle explique qu'à partir du

moment où une personne arrive à Genève, qu'elle soit hébergée dans un centre de requérants ou chez des amis, quel que soit son permis, la durée de séjour continu commence à courir. Elle indique que toutes les personnes logeant dans des LUP sont de « vrais résidents ». Elle annonce qu'elle va tout de même se renseigner, mais qu'elle aura de la peine à répondre.

Un député (UDC) demande s'il existe des dérogations pour les personnes issues de l'asile.

M<sup>me</sup> Dulon répond que non, que cela ne fait pas partie du champ des dérogations possibles.

Un député (PLR) demande combien d'habitants vivent au total dans les 22 358 logements subventionnés.

M<sup>me</sup> Dulon répond que cela représente entre 53 000 et 55 000 personnes.

Un député (PLR) demande quelles prestations sont visées par ce PL. Il demande si les subventions de l'assurance-maladie ou les prestations complémentaires sont concernées.

M<sup>me</sup> Dulon répond qu'il ne s'agit que de l'aide sociale de l'HG, ce qui ne comprend ni le SPC, ni l'allocation de logement ou le subside d'assurance.

Un député (PLR) demande si l'octroi des logements se base uniquement sur les dires des locataires, en ce qui concerne les demandes de prestations à l'HG ou le nombre de personnes dans le ménage.

M<sup>me</sup> Dulon répond que l'OCLPF ne se contente pas des dires des locataires et vérifie les informations données via les impôts.

Un député (PLR) demande si l'OCLPF a accès aux comptes bancaires pour vérifier, de la même manière que le fait le TPAE via des ordonnances.

M<sup>me</sup> Dulon répond que l'OCLPF n'a pas accès aux comptes bancaires. Elle explique que l'OCLPF se base sur le RDU, les données fiscales et les données de l'OCPM pour effectuer des contrôles. Elle informe être informée lorsque les personnes arrivent et partent des logements subventionnés. Il en est de même lorsqu'une personne omet de transmettre cette information, l'OCLPF est également informé.

Un député (PLR) demande s'il existe beaucoup de cas de personnes omettant de transmettre des informations.

M<sup>me</sup> Dulon répond que cela peut arriver, mais qu'en général, il s'agit d'augmentations de revenus et parfois, de baisses de revenus. Dans ce cas de figure, elle indique que l'OCLPF est informé via les données fiscales avec un délai de deux ans environ. Si cela est nécessaire, l'office instaure une situation de manière rétroactive, mais aucune amende n'est perçue. Elle souligne que la

conséquence d'un tel changement est l'établissement d'une surtaxe ou des retours de prestations.

Un député (PLR) imagine qu'au vu de l'instauration des surtaxes, peu de personnes concernées annoncent la vérité à l'office. Elle estime que parmi les 55 000 personnes, il doit y avoir des mariages et des couples, qui représentent une incitation crasse à ne pas annoncer qui vit dans le logement. Il explique que dans les cas des couples non mariés, lorsqu'il n'y a pas de déclaration fiscale commune, la personne bénéficiant des prestations de l'Etat a un intérêt à ne pas annoncer son changement de situation.

M<sup>me</sup> Dulon rappelle que toute personne doit être domiciliée quelque part.

Un député (PLR) donne l'exemple de quelqu'un qui déclare avoir un revenu individuel de 3000 à 4000 francs afin d'avoir une place en crèche. Il souligne que cette personne a bien dû concevoir l'enfant avec quelqu'un.

M<sup>me</sup> Dulon ajoute que cette personne doit soit être domiciliée dans le logement, soit ailleurs.

M. Walder admet qu'il y a toujours des personnes qui fraudent, mais il précise que si une personne est en couple, cela ne signifie pas qu'elle doit partager ses responsabilités comme dans un mariage. Il ajoute que cela est compliqué à vérifier et qu'il est difficile de rendre une personne responsable de la situation de la personne avec qui elle sort. Il souligne que l'Etat emploie plusieurs moyens de vérification et que l'HG effectue certains contrôles également.

M<sup>me</sup> Dulon ajoute que les personnes qui souhaitent cohabiter n'omettent pas de l'annoncer afin de respecter le taux d'occupation. Elle remarque qu'il y a rarement quatre personnes dans un studio et que pour prétendre à un appartement de quatre pièces, il faut être au moins deux locataires.

Un député (PLR) indique qu'une fois qu'une personne a obtenu un logement, il existe une incitation évidente à ne pas annoncer les changements de situations comme les changements de concubinage. Il demande si le département témoigne de ce phénomène.

M<sup>me</sup> Dulon répond que les personnes sont obligées d'annoncer les départs et arrivées, car une personne qui change de logement ne peut pas être inscrite aux deux lieux et doit donc s'annoncer.

Un député (PLR) indique plutôt penser à l'exemple d'une personne ayant les capacités financières d'assumer un deuxième appartement.

M<sup>me</sup> Dulon informe que tous les jours, des dizaines de personnes déclarent des déménagements. Elle indique que lorsqu'une omission est décelée et que

cela est découvert, une décision rétroactive est prise, tant au niveau du taux d'occupation qu'au niveau des revenus.

Un député (LJS) demande si les auditionnés sont défavorables au PL tant sur le plan technique que politique.

M. Walder le confirme.

Un député (MCG) demande si une analyse ou une étude d'impact a été menée sur les chiffres concluant à un dysfonctionnement du système. Il demande si la loi a vu juste ou pas.

M<sup>me</sup> Dulon répond que le département estime que le PL n'est pas adéquat à plusieurs titres. Premièrement au vu de sa potentielle inconstitutionnalité en lien avec la restriction de l'accès aux logements HBM uniquement. Deuxièmement, le PL coûterait cher à l'Etat. Elle explique que le département a eu la même analyse que l'HG et prévoit que le PL aurait une incidence négative sur le budget de l'Etat. Elle rappelle que 60% des personnes à l'aide sociale n'y restent que deux ans et que si durant ce laps de temps, elles sont privées des logements HLM et HM, elles pourraient être logées à l'hôtel durant toute cette période. Elle estime qu'il ne s'agit pas d'une bonne allocation des ressources de l'Etat.

M. Walder relève un problème à la fin du processus, en sortant de l'HG. Il donne l'exemple d'une personne vivant en HBM et n'ayant plus besoin des prestations de l'HG. Il indique que la personne paiera alors une surtaxe et devra quitter le logement, mais le marché n'est pas assez fluide et la personne trouvera difficilement un autre logement. Il explique que c'est pour cela qu'il est dangereux de rattacher des typologies de logements à des typologies de personnes. Il est risqué de forcer les gens à quitter leur logement dans un marché sans logements vacants. Il confirme que ce PL représente un certain coût pour l'HG. Il souligne que tant que les personnes entrent dans les barèmes de l'HG, elles doivent être logées et s'il n'y a pas de logement HBM, elles devront être logées à l'hôtel, ce qui coûte plus cher à l'Etat que les HBM. Il constate qu'il n'y a pas d'intérêt à adopter ce PL du point de vue des finances de l'Etat. Il précise que cela n'est pas son avis, mais que si le Grand Conseil estime que les barèmes de l'HG sont trop généreux, il est possible de les revoir, mais il souligne que limiter le nombre de logements à la catégorie la plus précarisée de la population n'est pas la bonne approche à adopter.

Un député (MCG) demande si la crise du logement est due à la répartition légale ou au fait de ne pas assez construire.

M. Walder répond constater que les camps politiques sont responsables de certains blocages de projets. Il informe que le taux de vacance est bas et continue à s'affaïsser, ce qui cause des problèmes.

Un député (PLR) indique comprendre l'analyse constitutionnelle qui a été présentée, mais demande s'il est possible de voir la situation à l'inverse où une personne qui bénéficie des prestations de l'HG n'ont simplement accès qu'aux logements HBM, en modifiant la loi sur l'aide sociale.

M<sup>me</sup> Dulon répond que cela poserait le même problème au regard de l'art. 8 Cst.

Un député (PLR) indique qu'il lui semble cohérent que sous l'angle de l'aide sociale, il soit possible tant que des prestations soient octroyées et que la personne n'ait pas d'accès à un autre type de logement que HBM. Concernant les statistiques évoquées, il remarque que cela fait 25 ans qu'il y a constamment des milliers de demandeurs en attente de logements et qu'il a toujours s'agit de 60% demandeurs seuls ou à deux, cherchant des appartements d'une à trois pièces. Il souligne que l'objectif est, depuis lors, de construire 60% de logements de moins de quatre pièces. Il ajoute que les revenus de ces 60% de demandeurs ont toujours été les mêmes, soit en dessous de 60 000 francs/an. Il indique que des statistiques qualitatives et quantitatives avaient été effectuées par les fondations. Il demande combien de logements ont été proposés ou refusés à ces demandeurs ces dernières années. Il lui semble qu'une grande partie des demandes est qualitative et vient de personnes cherchant de meilleurs logements, mais ne dormant pas à la rue. Il se demande si ces personnes logent chez des tiers, sont en collocations, ont vécu une résiliation de bail ou autre. Il demande si ces critères d'urgence sont pris en compte. Il estime que les demandes qualitatives de personnes dans l'attente qu'on leur propose un meilleur logement que celui qu'elles ont actuellement expliquent le nombre de demandes en attente. Il indique que c'est l'occasion de créer des statistiques plus précises. Au niveau de la construction, il admet que limiter la construction de HBM ne résoudra pas le problème, mais remarque que si cette dernière n'est pas limitée et que seuls des logements HBM sont construits, l'assistanat deviendra la règle. Il rappelle que cette catégorie de logement est financée par toutes les autres. Il donne l'exemple de la caserne des Vernets qui est financée par les logements ZDLOC qui sont plafonnés. Il explique que le PL a également pour objectif de permettre à une partie de la classe moyenne d'accéder aux logements subventionnés.

M. Walder répond partager l'avis d'un député (PLR) au sujet du fait de construire uniquement du HBM ou à un taux de 50%, mais il informe que l'état actuel de la répartition en est très loin. Il indique ne pas connaître les détails des 7000 demandes en attente, mais il affirme que le besoin est bien réel. Il explique que les constructions d'HBM nécessitent un taux minimum parce que les promoteurs privés préfèrent construire des logements à loyers libres ou PPE plutôt que du LUP. Il souligne ne pas connaître de promoteur privé demandant

à construire le double du taux minimum. Il explique que le fait que les Fondations construisent les logements LUP dans les PLQ permet aux privés de construire du loyer libre et de la PPE. Il rappelle que la situation où trop de logements LUP et en particulier HBM sont construits ne s'est pas encore réalisée. Il ajoute qu'aux Vernet, les conséquences de la répartition se verront dans le futur. Il souligne que d'autres projets verront prochainement le jour au PAV, avec beaucoup plus de logements à loyer libre. Il constate que le canton ne construit pas assez de logements et qu'il existe une situation de pénurie dans tous les domaines. Il remarque que les prix des logements à loyer libre ont beaucoup augmenté. Il indique qu'à l'époque, il payait entre 1000 et 1200 francs pour un appartement de quatre pièces à Carouge et qu'à présent, il paie un montant plus élevé que cela. Il explique qu'aujourd'hui, la population a davantage besoin de loyers procurés par l'Etat. Il souhaiterait que 90% de la population puisse se loger dans des logements à loyer libre, mais pour ce faire, il faut que les personnes puissent se le permettre.

M<sup>me</sup> Dulon indique qu'un certain nombre de données sont disponibles concernant les demandeurs de logements. Elle informe que 64% des demandeurs gagnent moins de 60 000 francs brut par an, 24% gagnent entre 60 000 et 90 000 francs, 9% entre 90 000 et 120 000 francs et uniquement 3% des demandeurs gagnent plus de 120 000 francs brut par an. Elle ajoute que l'OCLPF a connaissance de données indiquant l'urgence sociale des demandeurs, qui permet de classer les demandes selon une grille de priorité et un système de points d'urgence. Elle annonce qu'elle transmettra à la commission une répartition des demandeurs de logements par catégorie et par urgence sociale. Elle souligne que la plupart des personnes ont de bonnes raisons de demander des logements. Il existe aussi des personnes demandant des logements par convenance personnelle, ce qui ne leur accorde que peu de points de priorités. Elle explique que les demandeurs sont choisis selon leur urgence sociale.

Un député (PLR) indique qu'il trouverait intéressant de recevoir le nombre de visites effectuées en moyenne avant de trouver quelqu'un pour un logement.

M<sup>me</sup> Dulon répond qu'il est très rare que les personnes refusent les logements proposés. Elle explique que cela peut dépendre du logement et donne l'exemple de très vieux HBM qui sont peut-être moins attrayants mais qui ont le mérite d'être moins chers. Elle rappelle que la commission auditionnera aussi les FIDP. Elle propose de les inviter à se préparer à répondre à cette question.

Un député (PLR) indique que le prix des loyers HBM pour des studios, des deux pièces voire des trois pièces est largement en dessous de 1000 francs, ce qui convient exactement aux personnes seules ou à deux gagnant moins de



60 000 francs par année. Il informe que malgré ce qui est dit dans les médias au sujet des loyers chers à Genève, le prix moyen d'un appartement de quatre pièces en loyer libre est de 1586 francs/mois, toutes catégories confondues. Il ajoute que les loyers moyens des appartements de quatre pièces sont de 1639 francs/mois en loyer libre et de 1325 francs/mois pour les logements subventionnés. Il indique que cela prouve que le marché dont témoignent les journaux n'est pas représentatif de la réalité.

Un député (Ve) informe que la dernière étude sur le sans-abrisme à Genève a été menée en 2021 et a relevé que 730 personnes n'avaient pas de domiciles sur le territoire cantonal et qu'il n'existait environ que 184 places d'hébergement d'urgence en ville de Genève. Il indique que cela dément donc des arguments tels que « personne ne dort sous les ponts ». Il rappelle qu'il existe une pénurie de logements. Il souligne qu'une pénurie commence dès 2% de logements vacants, or la situation actuelle est de 0,36%. Il informe que le prix médian des loyers à Genève est de 1460 francs pour un studio et entre 2300 et 2500 pour un trois-pièces. Il indique que la question à se poser se situe au niveau de la politique de la construction intense de logements. Il relève que des oppositions à des constructions font les premières pages de journaux. Il constate que tout est mis en place pour construire au maximum. Il remarque qu'en France, des communes ont interdit la construction de nouveaux logements pour des raisons de pénurie d'eau. Il constate qu'on arrive à une limite, mais que la stratégie économique 2035 du département de l'économie et de l'emploi a été publiée et indique souhaiter rendre le canton de Genève plus attractif et appelle à plus de croissance. Il demande si cela est cautionné par le Conseil d'Etat, car il remarque un sérieux problème au vu de la situation qui devient ingérable, en prenant en compte l'augmentation démographique.

M. Walder répond que toutes les stratégies politiques annoncées publiquement sont approuvées par le Conseil d'Etat, qui fait tout son possible pour que le canton continue de croître économiquement, via une attractivité de l'emploi, fiscale, réglementaire et au niveau des conditions de vie. Il donne l'exemple des terrains mis à disposition de la FTI. Il rappelle que la question de la densification avait entièrement reposée sur son prédécesseur en liant la problématique à l'immigration et à la construction, sans faire le lien avec le fait l'attractivité du canton. Il explique qu'il existe un défi au niveau de la création d'emploi correspondant aux besoins de la population genevoise. Il souligne qu'il s'agit de quelque chose de compliqué. Il souhaite réconcilier la politique économique et celle du logement, car il a conscience qu'il n'est pas utile d'être attractif s'il n'y a pas de logement suffisant pour accueillir les travailleurs et les entreprises. Il ajoute que des discussions au niveau de la vision territoriale transfrontalière (VTT) ont été menées afin de conclure que

les communes de France voisine prévoient de construire environ 1000 logements dont 60% seraient dédiés à des besoins genevois. Il annonce que le reste des besoins devront être assumés par le canton de Genève, ce qui nécessitera d'être cohérent dans l'approche de la densification. Il invite à ne pas opposer des catégories contre les autres, car il y a une pénurie dans toutes les catégories de logements. Il estime qu'il n'y aura pas davantage de constructions de PPE en réduisant la construction des HBM, car il faudra bien loger toutes les catégories de la population.

Un député du parti Le Centre relève un paradoxe. Il comprend que le PL serait inconstitutionnel, car il priverait des personnes de prestations de logements, mais il souligne que le fait que des personnes qui travaillent et n'ont tout de même pas de logement sont discriminées. Il donne l'exemple du quartier des libellules qui présentait une grande diversité dans les années 80 et qui a été envahi par les bénéficiaires de l'HG. Il explique qu'aujourd'hui, il n'existe presque que des logements sociaux. Il donne l'exemple du quartier des Tattes où il est difficile de savoir qui habite dans les logements malgré les explications qui ont été données en ce qui concerne les vérifications. Il estime que la situation actuelle est catastrophique et demande dans quelle mesure le PL empirerait les choses.

M. Walder répond qu'aux Tattes, il s'agit d'un centre de requérants d'asile, ce qui relève d'un autre régime et ne dépend ni de l'OCLPF ni du DT. Il souligne qu'il ne peut pas dire qui habite et qui passe la nuit dans les tours de Carouge non plus. Il rappelle que chacun a le droit d'avoir des relations avec des personnes qui ne figurent pas sur le bail. En ce qui concerne le quartier des Libellules, il ne se prononce pas, car il ne connaît pas sa situation. Il informe qu'une préanalyse juridique a été effectuée par le DT, mais il rappelle qu'il ne s'agit pas de l'analyse de la Cour constitutionnelle. Il explique que si le PL est adopté et qu'un recours est déposé, une analyse sera effectuée. Il indique n'avoir jamais témoigné d'un PL ayant pour objectif de réguler la pauvreté ou pousser la population à travailler via les catégories de logements. Il souligne que cela dépend des politiques sociales et invite la commission à ne pas mettre dehors une population déjà fragilisée. Il rappelle que cela concerne aussi des personnes qui travaillent partiellement. Il donne l'exemple des personnes nettoyant des bureaux en dehors des horaires standards et qui peinent à obtenir le salaire minimum à 100%. Il souligne qu'il s'agit de personnes ayant besoin de soutien et qui participent activement à la richesse du canton. Il estime la proposition de ce PL contre-productive, coûtant cher à l'Etat et n'améliorant pas la situation du logement à Genève.

Un député (UDC) indique que les personnes du secteur du nettoyage bénéficient d'une CCT et du salaire minimum. Il demande si M. Walder

insinue que beaucoup de ces personnes ne sont pas payées au salaire minimum ou qu'il s'agit d'un secteur où beaucoup de personnes travaillent au noir et sans papiers.

M. Walder clarifie ses propos et explique que ces personnes n'ont généralement pas la possibilité de travailler à 100%, mais uniquement quelques heures le matin et le soir. Il ajoute qu'elles touchent donc un montant moins que le salaire minimum à 100%. Il confirme ne pas avoir fait d'allusion au travail au noir qui concerne un autre département.

### **Audition de M. Romain Gauthier, secrétaire général du RPSL, et M<sup>e</sup> Christian Dandrès, de l'ASLOCA, séance du 12 janvier 2026**

M. Gauthier remercie la commission du logement de lui avoir donné l'opportunité de s'exprimer sur ce Projet de loi.

Il explique que ce projet de loi, par une modification de la Loi générale sur le logement (LGL) et de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD), poursuit deux objectifs principaux. Il vise, d'une part, à restreindre la part de logements de type HBM dans les zones de développement, y compris le PAV, et, d'autre part, à exclure les bénéficiaires de l'Hospice général de l'accès aux logements d'utilité publique (LUP) qui ne sont pas des « immeubles visés à l'article 16, catégorie 1 » de la LGL, soit les logements HBM.

A titre liminaire, M. Gauthier rappelle plusieurs éléments factuels relatifs à la situation du logement dans le canton de Genève. Il indique que le taux de vacance des logements s'élève actuellement à 0,34% selon l'office cantonal de la statistique, soit le niveau le plus bas enregistré depuis 2012. Il précise qu'il est question de pénurie sévère dès que ce taux passe en dessous de 2% et que cette situation entraîne, par le jeu de l'offre et de la demande, une hausse des loyers dans le canton. Il souligne également que la demande de logements d'utilité publique, dont font partie les logements HBM, est particulièrement élevée, le Secrétariat des fondations immobilières de droit public comptabilisant 7200 demandes en liste d'attente.

S'agissant de la modification apportée à la LGL par l'article 1 du PL 13694, M. Gauthier relève que la révision de l'article 30, alinéa 4, vise à exclure les bénéficiaires de l'Hospice général de l'accès aux LUP non-HBM. Il constate que l'exposé des motifs ne fournit aucune justification explicite à cette exclusion. Selon lui, les auteurs du Projet de loi préfèrent ainsi contraindre l'Hospice à loger les bénéficiaires à l'hôtel plutôt que dans des logements HLM ou HM. Il rappelle que les bénéficiaires de l'Hospice sont fréquemment des personnes ayant perdu leur emploi, leurs indemnités ou étant

tombées malades, et qu'un logement à loyer raisonnable leur permettrait d'assainir plus rapidement leur situation financière. Il ajoute que les jeunes sont toujours plus nombreux à recourir à l'Hospice, notamment en raison de leurs difficultés d'insertion sur le marché du travail, et précise qu'à Genève, les classes d'âge des 25-29 ans et des 30-34 ans sont celles qui comptent le plus grand nombre de personnes inscrites à l'assurance-chômage à la fin de l'année 2025.

Concernant les modifications apportées à la LGZD par l'article 2 du PL 13694, M. Gauthier rappelle que la répartition des typologies de logements en zone de développement constitue le cœur de l'accord sur le logement de 2020, lequel a conduit à une refonte complète de l'article 4A. Il indique que cet article prévoit une répartition composée d'un tiers de logements d'utilité publique, dont la moitié est en principe constituée de logements HBM, d'un tiers de logements locatifs non subventionnés et d'un tiers de logements laissés au libre choix du constructeur, dont au moins 20% de PPE. Il souligne que les auteurs du Projet de loi proposent de modifier l'alinéa 2 de cet article afin que, désormais, au maximum la moitié des LUP prévus dans une zone donnée soient des logements HBM, ce qui aurait pour conséquence que la part de HBM se situe entre 0% et 16,5%. Il estime que cette modification introduit une marge d'arbitraire importante et modifie profondément l'esprit de la loi. Il relève en outre que, malgré une demande très élevée, les logements HBM ne représentaient que 3,3% du total des logements construits à Genève en 2024, tandis que les logements les plus construits en 2025 étaient les logements à loyer libre, les logements en PPE et les HLM, qui répondent principalement aux besoins de la classe moyenne. Selon lui, restreindre la construction de logements HBM ne résoudra donc en aucun cas les difficultés de logement rencontrées par cette catégorie de la population. Il rappelle que cette modification remet en cause l'accord sur le logement de 2020, lequel avait été soutenu par l'ensemble des partis politiques siégeant au Grand Conseil, à l'exception d'Ensemble à Gauche, et indique qu'au vu des besoins de la population genevoise la plus défavorisée, le RPSL s'y oppose.

M. Gauthier aborde ensuite la modification de l'article 4B, alinéa 3, relatif aux catégories de logements prévues au PAV. Il précise que le PAV n'est pas soumis à l'article 4A et dispose de sa propre clé de répartition, applicable aux terrains appartenant à l'Etat, à une commune ou à une fondation de droit public situés en zone de développement. Il rappelle que, sur ces terrains, 62% des logements produits sont des logements d'utilité publique, dont une part minimale de 24% doit être constituée de logements HBM, les autres LUP représentant 38%, tandis que les logements locatifs non subventionnés représentent 26%. Il indique que la modification proposée vise à réduire

drastiquement la part de logements HBM, celle-ci devant désormais constituer une part maximale de 16,5%, pouvant à l'avenir se situer entre 0% et 16,5%. Il souligne que si le PAV bénéficie d'un statut particulier, c'est parce qu'il constitue, en grande partie du fait de ses friches industrielles, la plus importante réserve foncière permettant de déployer une politique publique du logement répondant aux besoins de la population, et rappelle que la population s'est prononcée à trois reprises, de manière claire, en faveur de la répartition actuelle des logements à y construire. Attaché à la mixité sociale et au développement d'une offre de logements à loyers abordables, le Rassemblement pour une politique sociale s'oppose fermement à cette modification, d'autant plus que la part de logements HBM construits est déjà très faible en comparaison avec les logements à loyer libre et les appartements en PPE.

En conclusion, M. Gauthier estime que ce projet de loi vise à diminuer la part de logements HBM en zone de développement sans motivation apparente, si ce n'est celle de porter atteinte aux intérêts de la population la plus défavorisée et de stigmatiser les bénéficiaires de l'Hospice général en les excluant de l'accès aux LUP non-HBM. Il rappelle que les catégories de logements les plus construites à Genève sont les logements à loyer libre et les appartements en PPE et que, si ces derniers sont accessibles à la classe moyenne supérieure, les logements à loyer libre devraient répondre aux besoins de la classe moyenne dans son ensemble. Il affirme que construire moins de logements HBM ne résoudra en rien les difficultés à se loger et relève d'une logique de stigmatisation sociale, les difficultés rencontrées par la classe moyenne résultant avant tout du manque de logements à loyers abordables. Il précise enfin que les bénéficiaires de l'Hospice général ne sont en aucun cas responsables de ces difficultés et conclut que le RPSL s'opposera clairement à ce projet de loi.

M<sup>e</sup> Dandrès indique que, s'agissant de la question du ratio, un accord politique a été trouvé sur l'art. 4A LGZD sur la base d'études statistiques évaluant les besoins de la population et qu'il ne s'agit donc pas d'un choix purement politique. Il précise que ces études reposent sur des analyses sociologiques et scientifiques. Il ajoute que la situation a évolué depuis lors et qu'aujourd'hui, les études aboutiraient à un besoin encore plus accru que celui pris en compte dans l'accord conclu en 2020. Il mentionne à cet égard une étude publiée par le Conseil fédéral, à savoir le monitoring de la pauvreté en Suisse, qui dresse un état des lieux de la situation en Suisse et analyse les causes de la pauvreté.

Il aborde ensuite le critère lié à l'Hospice Général et relève que ce qui a été mis en avant correspondrait à une forme de logique du mérite, selon laquelle le fait d'être bénéficiaire de l'HG serait assimilé à un démerite par rapport à

des personnes travaillant dur et qui seraient, quant à elles, exclues de l'accès aux logements HBM. Il précise toutefois que le rapport explique que les causes de la précarité ne sont, la plupart du temps, pas liées à des choix délibérés des personnes de se plonger dans une situation de détresse sociale et financière. Il souligne que la première cause de pauvreté est la situation familiale et indique qu'il s'agit d'un élément qu'il convient de garder à l'esprit.

M<sup>e</sup> Dandrès relève encore que, selon les rapports rendus récemment par la FIDP, la fluidité au sein du parc de logements HBM demeure relativement faible, et ce malgré l'existence des mécanismes du taux d'occupation et du taux d'effort, lesquels peuvent conduire à une surtaxe ou à la résiliation du bail lorsque les barèmes de sortie sont dépassés. Il précise que ces mécanismes fonctionnent bien. Il ajoute toutefois qu'il convient également de garder à l'esprit que la sortie d'un parc HBM n'est pas aisée, l'acquisition d'une PPE ou l'accès à un logement à loyer libre étant prohibitif pour les bénéficiaires de logements HBM.

Une députée (PLR) indique qu'elle perçoit un manque dans l'argumentaire présenté, dans la mesure où les intervenants opposent le projet de loi concernant les logements HBM à la PPE, alors qu'il existe également les logements ZD-LOC, destinés aux locataires de la classe moyenne, avec des prix contrôlés, et représentant 26% du locatif non subventionné construit. Elle se demande pourquoi il serait présumé qu'un promoteur qui ne réalise pas de logements HBM construirait nécessairement des logements en PPE et non des logements ZD-LOC. Elle relève en outre que la majorité des propriétaires de terrains situés en zone de développement sont des entités publiques. Elle ajoute qu'à Veyrier, il est par ailleurs très difficile de trouver des promoteurs réalisant des projets en PPE.

Une députée (PLR) se réfère ensuite aux chiffres fournis par le département et relève que 1800 personnes paient une surtaxe dans des logements HBM ou HLM. Elle s'interroge sur l'opportunité d'agir à ce niveau, dans la mesure où ces personnes disposeraient de revenus relativement élevés. Elle se demande si les critères d'accès aux logements HBM ne seraient pas trop bas. Elle estime qu'un véritable travail de fond devrait être mené afin d'aider les familles.

Elle poursuit en indiquant que, selon les chiffres du département, sur un parc total d'environ 170 000 logements, 21 000 sont des logements d'utilité publique et 15 000 autres sont des MOUP, soit des logements appartenant à des entités communales maintenant des loyers bas ou à des coopératives d'habitation. Elle souligne qu'il existe ainsi 36 000 logements qui ne sont pas des LUP mais dont les loyers restent abordables dans la durée, ce qui représente près de 21% du parc total de logements.

Une députée (PLR) estime que la population n'est pas spécifiquement attachée aux logements HBM, mais avant tout à des loyers bas, le logement représentant une part importante des dépenses des ménages. Elle rappelle que depuis 2019, le Parlement ne peut plus proposer de zones ordinaires lors des modifications de zone, mais uniquement des zones de développement. Elle relève que la pénurie de logements n'a jamais été aussi importante qu'aujourd'hui. Elle s'interroge dès lors sur un éventuel manque de logements construits et se demande s'il ne conviendrait pas de rechercher des solutions permettant de résoudre le problème de l'offre. Elle estime enfin que le fait de se concentrer uniquement sur une partie de la population occulte le cœur du problème, lequel réside avant tout dans la construction de logements.

M<sup>e</sup> Dandrès indique que l'objectif de l'ASLOCA n'est pas de remporter des votations, mais de garantir un logement à toutes et tous. Il relève que les personnes qui consultent la permanence de l'ASLOCA indiquent que les offres disponibles sur le marché sont largement au-delà de leurs capacités financières et précise qu'environ 60% de la population n'a pas accès aux offres publiées. Il estime que le marché du logement ne fonctionne pas correctement.

Il souligne qu'il convient d'agir à plusieurs niveaux et qu'il ne s'agit pas nécessairement d'opposer la question de la construction de logements à celle de la régulation foncière et de la protection des locataires. Il explique que c'est pour cette raison que l'ASLOCA est attachée aux zones de développement, lesquelles prévoient des densités minimales et permettent, par le biais des PLQ, de construire un nombre suffisant de logements dans un délai plus court que si l'on attendait que chaque propriétaire décide individuellement de construire ou de vendre. Il ajoute que la dureté foncière a un impact direct sur la construction de logements. Il précise que, tant qu'il était possible de travailler sur la zone agricole, une certaine marge de manœuvre existait. Il rappelle qu'à l'époque où il siégeait au GC, il avait sollicité la Confédération afin d'obtenir une analyse de l'aménagement de part et d'autre de la frontière, dans l'hypothèse où la construction en zone agricole à Genève permettrait de préserver des zones agricoles de l'autre côté de la frontière et de compenser ainsi les surfaces d'assolement. Il indique que cette démarche avait été refusée et souligne que ces mesures demeurent insuffisantes. Il ajoute que, si le niveau des loyers n'est pas régulé, l'accès au logement demeure hors de portée d'une grande partie de la population.

M<sup>e</sup> Dandrès relève que plus d'un tiers des revenus des ménages est consacré au paiement du loyer, ce qui permet d'interroger le niveau de rendement, une question qu'il qualifie de centrale. Il observe que la dynamique actuelle ne va pas dans le sens d'un renforcement ou d'un maintien des mécanismes de régulation des loyers, mais tend au contraire vers leur érosion, notamment à la

suite de modifications jurisprudentielles. Il estime qu'il convient de travailler prioritairement sur la construction de logements répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général, tout en relevant que la part abusive est ensuite consacrée par le biais de décisions judiciaires.

Il ajoute que la marge de manœuvre au niveau fédéral pour parvenir à des accords sur les loyers est limitée. S'agissant des logements HBM et de la PPE, il précise qu'il n'oppose pas ces deux catégories. Il explique que le ratio de PPE est bloqué selon une logique simple, dans une perspective liée au droit au logement, selon laquelle une personne disposant des moyens nécessaires pour acquérir une PPE dispose également des moyens pour payer un loyer. Il précise toutefois que cela ne revient pas à imposer à un propriétaire souhaitant construire de la PPE de réaliser des logements HBM. Il rappelle enfin que le ratio actuel est le fruit d'un accord.

M. Gauthier indique qu'il ne s'agit pas d'opposer les logements en PPE aux logements HBM. Il relève que la classe moyenne rencontre des difficultés à se loger et partage ce constat. Il ajoute que, si cette population éprouve des difficultés d'accès au logement, la population encore plus modeste en rencontre nécessairement davantage.

Une députée (PLR) indique qu'elle ne partage pas la même lecture et estime que la classe moyenne n'a pas accès aux logements HBM. Elle relève que 12% du parc immobilier est constitué de logements d'utilité publique et que la population précarisée a accès à ces logements, ainsi qu'aux coopératives et aux logements communaux. Elle considère qu'il conviendrait de développer davantage de logements ZD-LOC plutôt que d'augmenter le ratio de logements HBM.

S'agissant de l'art. 4A LGZD, une députée (PLR) rappelle que l'accord trouvé prévoit un ratio de 7% de logements HBM, ni plus ni moins.

En lien avec l'affirmation selon laquelle 60% de la population n'aurait pas accès aux logements mis sur le marché, elle s'interroge sur les effets d'une rigidification importante des règles. Elle relève qu'un locataire occupant son logement depuis longtemps bénéficie d'un loyer préférentiel et qu'il a dès lors intérêt à sous-louer son logement ou à transmettre son bail à un proche lorsqu'il souhaite le quitter. Elle estime que cette situation entraîne une faible rotation officielle des logements mis sur le marché, ce qui contribue à la hausse des prix. Elle indique que la rotation officielle est limitée et que les loyers explosent, tout en précisant que le loyer moyen se situe entre 1400 et 1500 francs pour un appartement de 4 pièces, en raison du fait qu'une grande majorité du parc est occupée depuis longtemps. Elle considère que les lois



protectionnistes mises en place ont, dans une certaine mesure, des effets contre-productifs.

Une députée (PLR) s'interroge enfin sur la proportion de rendement abusif et relève que 45% des propriétaires à Genève sont des entités publiques. Elle se demande si ces dernières pratiquent également des rendements abusifs.

M<sup>e</sup> Dandrès indique qu'il ne s'agit pas d'un mécanisme de vases communicants. Selon lui, en l'absence de protection, ou en cas de protection moindre des locataires bénéficiant de baux anciens, il ne serait pas possible de considérer que les loyers de l'offre diminueraient. Il estime que le système actuel relève davantage d'une logique de rente que d'une logique de marché. Il explique que ce qui fixe les loyers correspond au montant maximal que les personnes disposant des revenus les plus élevés sont prêtes à payer. Il relève que la dispersion des salaires est importante à Genève et que la capacité solvable élevée d'une partie significative de la population exerce une pression à la hausse sur les loyers.

Il précise que la question pourrait éventuellement se poser s'agissant des investissements liés aux travaux de rénovation, mais qu'en ce qui concerne le niveau des loyers, il ne voit pas de lien direct entre ces éléments. Il souligne que le maintien d'une part de logements abordables permet de ne pas accroître la pression sur le parc de logements LUP. Il ajoute que, lorsqu'une personne n'accède pas à un logement HBM, il n'existe aucune alternative en dessous de ce seuil, de sorte qu'elle est contrainte de vivre dans des conditions difficiles, telles qu'un logement trop petit ou une situation de sous-location. Il affirme que l'offre de logements destinés à la classe moyenne est importante, tout comme celle destinée aux personnes situées en dessous de ce seuil, l'objectif étant de garantir un logement à l'ensemble de la population. Il souligne que, en l'absence d'un nombre suffisant de logements HBM, les personnes en situation de grande précarité se retrouvent sans solution. Il insiste sur le fait que, lorsqu'il est question de modifier le régime des logements HBM, cet enjeu doit être constamment gardé à l'esprit.

M<sup>e</sup> Dandrès précise enfin que, lorsqu'il évoque la notion de rendement abusif, il se réfère à la jurisprudence du Tribunal fédéral. Il indique que la logique développée par cette jurisprudence n'est pas dénuée de sens, mais que la modification intervenue en 2020 va, selon lui, quelque peu trop loin. Il s'interroge sur la manière de déterminer le plafond applicable en matière de rendement. Il relève que le Tribunal fédéral opère une comparaison avec les banques accordant des prêts hypothécaires, tout en soulignant que ces dernières supportent un risque plus important que les propriétaires qui mettent un bien en location. Il rappelle que le Tribunal fédéral a estimé qu'il convenait de laisser une marge supplémentaire, ce qui lui paraît cohérent. Il ajoute que,

lorsqu'une personne investit dans un bien immobilier destiné à la location, elle a droit à un rendement non abusif ainsi qu'à une rémunération de la part de fonds propres engagés, ce qui s'inscrit dans une logique de placement à long terme.

Un député (S) remercie les personnes auditionnées et souhaite revenir sur les deux études mentionnées, en particulier sur les conclusions de l'étude Favarger et Thalmann. Il demande des précisions supplémentaires à ce sujet et sollicite la transmission ultérieure de ces documents.

M<sup>e</sup> Dandrès indique qu'il peut transmettre ces études et précise qu'elles avaient déjà été citées à l'époque dans l'exposé des motifs du Conseil d'Etat. Il explique que la conclusion générale retenue était une répartition d'environ un tiers pour chaque catégorie de besoins en logements, la part de la PPE s'élevant à 21%. Il précise que quelques ajustements ont ensuite été opérés par le politique. Il souligne qu'il ne s'agissait pas uniquement d'un choix politique, mais qu'une étude étayait cette répartition. Il ajoute que modifier cet équilibre reviendrait à favoriser une catégorie de la population au détriment d'une autre, et rappelle qu'il est nécessaire de garantir une part de logements HBM, faute de quoi il n'existerait aucune alternative en dessous de ce seuil.

M. Perrella indique qu'une autre étude, datée du 21 juin 2024, est disponible sur le site internet de l'Etat de Genève, dans la rubrique « études », sous la catégorie « politiques publiques ».

Un député (PLR) relève que chacun s'accorde à dire que la législation genevoise figure parmi les plus denses du pays, notamment avec la LDTR, et que, malgré cela, le canton connaît des loyers parmi les plus élevés de Suisse. Il estime que les prix du logement sont excessifs. Il s'interroge dès lors sur la manière de justifier cette dichotomie entre une législation extrêmement rigide et des loyers aussi élevés, alors que d'autres cantons affichent des niveaux de loyers plus raisonnables.

M<sup>e</sup> Dandrès indique qu'il s'agit d'une question très politique. Il relève qu'en Suisse alémanique, il existe une incompréhension presque totale des marchés et des mécanismes propres à Genève, ce qui alimente le débat. Il précise qu'une certaine évolution et une meilleure compréhension de la situation ont toutefois émergé à la suite des deux initiatives introduites à Bâle-Ville. Il indique que deux campagnes ont été menées à ce sujet et que la législation bâloise s'inspire de la LDTR. Il souligne qu'il a pu être démontré que, si les loyers sont globalement plus élevés à Genève, ceux-ci sont néanmoins inférieurs à ceux de Bâle lorsque la LDTR s'applique. Il ajoute que ce qui varie d'un canton à l'autre réside notamment dans la typologie des propriétaires, la Suisse alémanique comptant un nombre important de

coopératives. Il relève également le dynamisme économique très important de Genève, marqué par des niveaux de revenus élevés et une dimension internationale, ce qui rend la comparaison avec des villes comme Berne ou Lucerne peu pertinente. Il précise en revanche que la situation à Zurich n'est pas meilleure.

M<sup>e</sup> Dandrès ajoute que la question s'était posée en lien avec les rénovations, notamment en raison des limites imposées en matière de rendement, mais que l'objectif poursuivi est relativement clair. Il indique que, sur ce point, dans un marché caractérisé par la présence de bailleurs institutionnels, les dynamiques financières doivent être prises en considération. Il estime qu'il n'est pas possible d'établir un lien direct entre le coût des logements et le niveau de réglementation et qu'il convient également d'examiner la solvabilité des ménages genevois.

M. Gauthier indique que c'est le jeu de l'offre et de la demande qui exerce une pression accrue sur les locataires à Genève. Il relève que, si l'on compare Genève à une agglomération de taille similaire telle que Zurich, une étude de l'EPFZ s'est penchée sur le phénomène d'éviction de la classe moyenne des centres-villes. Selon cette étude, la LDTR permet de contenir ce phénomène, alors qu'à Zurich, où il n'existe pas de législation comparable, l'éviction de la classe moyenne est encore plus marquée. Il ajoute que, Genève étant un canton-ville, ce phénomène se traduit par une éviction à l'échelle de l'ensemble du canton.

### **Audition de M<sup>e</sup> Karin Grobet-Thorens, présidente, et M. Michel Perizzolo, directeur, FIDP, séance 12 janvier 2026**

Le président accueille les auditionnés et leur cède la parole.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique qu'ils ont pris connaissance du projet de loi et souhaitent partager la réalité de l'occupation de leurs immeubles. Elle précise que la majorité de leurs locataires ne sont pas bénéficiaires de l'Hospice Général. Elle indique que ces éléments permettront de renseigner la commission quant à la finalité de ce projet de loi.

Elle relève que leur réflexion à propos du projet de loi recoupe la position des cinq autres fondations. Elle rappelle que les proportions actuellement en vigueur ont fait l'objet de discussions approfondies et résultent d'un accord ainsi que d'une votation.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique enfin que ce qui les interpelle est le fait que l'ensemble des démarches mises en place afin d'aboutir à ce consensus soit aujourd'hui remis en question, sans que la finalité poursuivie ne puisse être atteinte.

M. Perizzolo indique que les fondations représentent environ 8300 logements HBM, construits ou achetés. Il précise que, depuis 2019, la construction s'élève en moyenne pondérée à 116 logements par année, alors qu'en 2024, seuls 27 logements ont été construits. Il relève qu'avec les lois actuellement en vigueur, les fondations construisent donc peu de logements, et ce malgré l'existence d'une convention d'objectifs conclue avec l'Etat de Genève et validée pour les cinq années à venir, laquelle prévoit la construction de 250 logements HBM par année.

Il ajoute que, proportionnellement à l'ensemble des logements construits, les FIDP représentent environ 5% de la totalité des logements construits chaque année.

M. Perizzolo indique que, sur un parc d'environ 8500 logements, le taux de rotation est inférieur à 3,8%. Il précise qu'en 2025, les fondations ont pu relouer 344 logements. Au regard de la demande de logements enregistrée à la fin de l'année 2025, laquelle s'élève à 7576 demandes, il estime qu'il est impossible de répondre à l'ensemble des besoins.

Il relève que, parmi ces demandes, 65% des demandeurs disposent d'un revenu brut inférieur à 60 000 francs par année, toutes sources de revenus confondues, ce qui correspond à des revenus modestes.

Il précise encore que, pour des logements de 5 pièces, un logement HBM est attribué à un loyer d'environ 3500 francs par pièce et par année, le loyer moyen pondéré s'élevant actuellement à 3300 francs. Il indique que, dans le cas d'une famille de quatre personnes occupant un logement de 5 pièces, le revenu brut annuel pourrait atteindre 83 000 francs. Il souligne ainsi que les fondations répondent à des demandes de logements émanant de ménages à faibles revenus, toutes sources de revenus confondues. Il précise enfin qu'il n'a pas été examiné si les demandeurs perçoivent une aide de l'Hospice Général, que celle-ci s'élève à 100 francs par mois ou qu'elle représente la moitié de leurs revenus. Il conclut que la demande, proportionnellement à l'offre, est très largement insatisfaite.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique que les fondations souhaitent respecter la Convention d'objectifs et que le pourcentage actuellement en vigueur revêt une importance particulière. Elle précise qu'elles rencontrent de grandes difficultés à atteindre l'objectif de création de 250 logements par année, alors qu'environ 7500 demandeurs attendent chaque année l'attribution d'un logement. Elle ajoute qu'elles peinent à trouver des opportunités foncières sur le canton de Genève, à l'exception de quelques fondations communales.

Un député (Ve) indique qu'il distingue deux populations, à savoir les working poors et les bénéficiaires de l'Hospice Général. Il s'interroge sur les

parcours de vie et demande s'il est fréquent d'observer des situations dans lesquelles une même personne est successivement working poors, puis bénéficiaire de l'Hospice Général, avant de redevenir working poors, ou si ce type de parcours demeure marginal.

M. Perizzolo indique que les fondations ne disposent pas de telles statistiques. Il précise que, dès lors qu'une personne devient locataire d'un logement, le contrôle de la situation relève de l'OCLPF.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique qu'il conviendrait de se tourner vers l'Hospice Général afin de déterminer au bout de combien de temps les bénéficiaires sortent de l'aide. Elle précise que les cas d'impayés de loyers sont rares.

Un député (Ve) indique que le texte vise à attribuer les logements aux working poors plutôt qu'aux bénéficiaires de l'Hospice Général, d'où sa question consistant à déterminer s'il est réellement possible d'établir une cloison entre ces deux populations.

Une députée (PLR) demande si, parmi les 7576 demandeurs, tous résident depuis plus de quatre ans à Genève.

M. Perizzolo répond par l'affirmative et précise que, dans le cas contraire, les fondations n'enregistrent pas la demande.

Une députée (PLR) demande s'il est possible d'être inscrit sur la liste d'attente tout en étant déjà bénéficiaire d'un logement relevant de la FIDP.

M. Perizzolo répond par l'affirmative et indique que cela peut être le cas notamment lorsque le logement occupé est devenu trop grand ou trop petit, ou lorsqu'il existe un besoin de trouver un logement plus adapté.

Une députée (PLR) s'interroge ensuite sur l'existence de mécanismes de rocade permettant de passer d'une fondation à une autre.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique qu'une directive est en cours d'élaboration afin d'optimiser ces mécanismes et précise qu'il conviendra ensuite de croiser les approches du département et de la FIDP. Elle ajoute qu'une directive est en préparation afin d'examiner la possibilité de mettre en place un fonctionnement permettant de concilier les appartements libres et ceux relevant de l'OCLPF. Elle indique qu'en cas de rénovation, ce dispositif pourrait être utile pour reloger temporairement les locataires des appartements concernés par des travaux, ce qui permettrait d'améliorer la politique de rocade.

Une députée (PLR) demande si l'utilisation de l'IA est envisagée.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens répond par l'affirmative et indique que l'IA constitue un outil comme un autre.

Une députée (PLR) demande s'ils travaillent à proposer des relogements plus adaptés aux personnes qui s'acquittent d'une surtaxe.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique que ces situations sont prises en charge et qu'un processus est en place.

M. Perizzolo précise que, lorsqu'un locataire est soumis à une surtaxe, il ne dispose en principe pas des moyens nécessaires pour revenir ultérieurement dans un logement HBM. Il indique que la surtaxe a une durée limitée et vise à accompagner l'augmentation continue des revenus jusqu'à l'atteinte du barème de sortie. Il précise que la gestion de ce mécanisme relève de l'OCLPF. Il ajoute que l'OCLPF attire en particulier l'attention sur les situations de sous-occupation, afin de permettre que des logements sous-occupés bénéficient à des familles plus nombreuses.

Une députée (PLR) demande quelle est la durée moyenne d'occupation des locataires.

M. Perizzolo indique qu'il ne dispose pas de cette information, mais précise que le taux de rotation s'élevait à 3,9% à la fin de l'année 2024 et qu'en 2025, ce taux serait inférieur à 3,9%.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique enfin que l'espoir est que ces personnes puissent sortir de la pauvreté, mais qu'au vu de la situation en Suisse en général, elle doute que cela soit le cas à Genève.

Une députée (S) demande si la pratique des FIDP en matière d'application du taux d'effort pour les personnes déjà en place dans un logement peut être rappelée, notamment la succession entre la surtaxe puis, le cas échéant, la résiliation du bail, ainsi que les cas concernés et leur nombre par année.

M. Perizzolo indique qu'il ne connaît pas le nombre de cas, dans la mesure où il appartient à l'OCLPF de contrôler la bonne application du taux d'effort et du taux d'occupation. Il précise que, à titre d'exemple, pour un logement de 5 pièces à un loyer de 3500 francs par pièce et par année, une famille de quatre personnes pourrait disposer d'un revenu maximal de 83 000 francs pour accéder au logement, tout en privilégiant un barème d'accès fixé à 75 000 francs. Il indique que, sur la base du tableau dont il dispose, il lui est impossible de déterminer la proportion de situations donnant lieu à une surtaxe, une marge étant prévue. Il précise que, en cas de dépassement de 1,7% du barème d'entrée, il est procédé à la résiliation du bail.

M. Perella précise que l'OCLPF assure le contrôle et que, en cas de dépassement du barème de sortie, le propriétaire est informé afin de procéder à la résiliation du bail.

Une députée (S) demande ensuite si la mise en œuvre du salaire minimum a eu un impact sur les locataires.

M. Perizzolo indique ne pas disposer de chiffres précis à ce sujet, mais relève que la tendance montre que, même avec l'introduction du salaire minimum, les logements sont plutôt attribués à des personnes sans activité ou au chômage. Il précise ne pas maîtriser les données concernant les familles dont les parents travaillent à temps partiel.

Une députée (S) relève enfin que l'immense majorité des logements HBM construits sont détenus par les FIDP et demande si celles-ci rencontrent des difficultés à assurer la réalisation des 16% de logements HBM, compte tenu de leurs ressources financières et opérationnelles.

M. Perizzolo confirme que tel n'est pas le cas.

Un député (MCG) demande quelle est la durée moyenne d'attente pour les demandeurs de logement.

M. Perizzolo indique que 45% des dossiers datent de moins de douze mois et que 35% des demandeurs attendent depuis plus de deux ans, certains étant en attente depuis plus de cinq ans, voire dix ans.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens précise qu'il existe des critères permettant de déterminer le degré d'urgence et que les personnes faisant l'objet d'une évacuation de leur logement, par exemple, sont priorisées, leur situation étant classifiée comme présentant un degré d'urgence élevé.

Un député (MCG) s'interroge ensuite sur le risque que ce projet de loi, au lieu de résoudre la problématique, déplace la pénurie.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique que, pour certaines catégories de la population, il devient encore plus difficile de trouver un logement. Elle rappelle que des objectifs découlent de la Convention d'objectifs, laquelle prévoit que 20% des logements soient des logements HBM, un objectif dont on est encore loin aujourd'hui. Elle souligne que le logement des personnes précarisées fait partie de la tâche publique de l'Etat. Elle ajoute que le Secrétariat des FIDP accomplit un travail remarquable et dispose de la volonté, des ressources et de l'engagement nécessaires, mais que, en l'absence de terrains et de surfaces disponibles, la réalisation de ces objectifs demeure difficile.

Un député (MCG) indique que leur position lui paraît ambiguë, dans la mesure où ils tiennent à la situation actuelle, laquelle est le fruit d'un accord politique.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique que, selon eux, ce projet de loi constitue une péjoration de la situation actuelle.

Un député (UDC) indique que ces questions sont très directes. Il relève avoir entendu certains propos concernant l'attribution et la réalisation des logements. Il rappelle que, pour pouvoir déposer une demande d'attribution de

logement, il faut résider depuis plus de quatre ans à Genève et demande si des logements sont attribués à des personnes ne remplissant pas cette condition.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens répond que cette exigence repose sur la loi et que certaines exceptions résultent de l'interprétation du département. Elle précise qu'elles ne sont pas en mesure de fournir davantage d'informations quant à la proportion de ces exceptions et qu'il conviendrait de s'adresser à l'OCLPF.

Un député (UDC) demande ensuite s'il est exact qu'un contingent exigé par l'OCLPF permettrait d'attribuer des logements à des personnes résidant à Genève depuis moins de quatre ans.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens répond par la négative et précise qu'il existe bien des exceptions, comme indiqué précédemment, mais qu'il n'existe pas de contingent en tant que tel.

Un député (UDC) demande alors quels sont les critères applicables.

M. Perrella indique qu'il s'agit de la pratique administrative et précise que le document correspondant sera transmis à la commission. Il ajoute que cette pratique est publiée sur le site internet de l'Etat et se fonde sur la durée de séjour, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2025.

Un député (UDC) demande enfin s'il est possible de connaître la proportion de personnes bénéficiaires de l'Hospice Général par rapport aux working poors.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique qu'ils ne disposent pas de ces informations. Elle s'interroge par ailleurs sur la définition même du fait d'être bénéficiaire de l'Hospice Général, notamment quant à la durée concernée, qu'il s'agisse de trois mois, six mois ou une année, et sur ce que recouvre concrètement cette notion.

Un député (UDC) indique qu'il est important de disposer de ces informations dans le cadre de l'examen de ce projet de loi. Il demande s'il est exact que des situations de sous-location existent dans leurs logements et comment celles-ci sont traitées.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique que la sous-location est strictement interdite et que, lorsqu'un cas de sous-location est porté à leur connaissance, une résiliation du bail est engagée. Elle précise qu'encore faut-il que ces situations soient connues. Elle indique que des concierges sont présents dans la majorité des immeubles et que, lorsque l'information remonte par leur intermédiaire, une vérification est effectuée. Si la sous-location est avérée, une résiliation du bail est notifiée.

Un député (UDC) demande quel est le délai entre la découverte d'un cas de sous-location et la réattribution du logement à un autre locataire.



M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique que, lorsqu'une procédure judiciaire est engagée, la durée dépend du juge et varie notamment selon que le locataire conteste ou non la résiliation.

Une députée (S) s'interroge sur le critère des quatre ans de résidence à Genève requis pour l'inscription sur la liste d'attente. Elle demande la raison de cette application, relevant qu'un délai s'écoule entre la demande et l'attribution du logement, et s'interroge dès lors sur l'opportunité de permettre aux personnes de s'inscrire plus tôt.

M. Perizzolo indique que cette pratique vise à ne pas donner de faux espoirs aux demandeurs. Il précise que, lorsqu'une personne se trouve à six mois de remplir la condition, la demande peut être enregistrée.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens précise qu'une inscription est possible à partir de trois ans et demi de résidence, mais que l'éligibilité effective n'intervient qu'à partir de quatre ans.

Un député (Ve) indique que, si ce projet de loi est adopté, il péjorera l'accès au logement.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens confirme cette analyse.

Un député (Ve) se réfère ensuite à l'étude de M. Bonvin sur le sans-abrisme en ville de Genève et relève que plus de 700 personnes y sont en situation de sans-abrisme, alors que la Ville dispose d'une capacité d'environ 250 logements. Il estime que, si ce projet de loi est adopté, cela reviendrait à faire porter à la Ville de Genève la charge de prendre en charge un nombre accru de personnes sans abri.

M. Perizzolo indique que, lorsqu'une personne est en situation de sans-abrisme, elle est rapidement reçue par les services compétents, en lien avec la réception et l'intervention sociale, afin d'identifier son statut. Il précise que ces situations sont relativement rares, de nombreuses personnes pouvant attester être hébergées chez des proches. Il ajoute que, lorsqu'une situation de sans-abrisme est avérée, une solution est généralement trouvée dans un délai de six mois, compte tenu du degré d'urgence élevé.

Un député (Ve) indique que, s'il vote en faveur de ce projet de loi, la situation du sans-abrisme sera aggravée.

M. Perizzolo confirme ce constat.

Un député (MCG) demande s'il est possible pour une personne ayant des dettes ou faisant l'objet de poursuites d'obtenir un logement.

M<sup>e</sup> Grobet-Thorens indique que cette catégorie de la population présente fréquemment des dettes et que cela ne constitue pas un obstacle à l'attribution d'un logement, celui-ci représentant souvent le dernier rempart. Elle précise

que, si ces personnes ne s'acquittent pas de leur loyer après l'attribution du logement, un processus est alors enclenché.

### **Prise de position écrite de l'ACG, courrier du 26 janvier 2026**

L'association, consultée par écrit par la commission a indiqué que son comité partage, de manière générale la volonté et l'objectif des auteurs de ce texte d'améliorer l'équilibre à rechercher entre les différentes catégories de logements d'utilité publique (LUP), plus particulièrement dans les projets de nouveaux quartiers. Estimant que les mesures proposées allaient ainsi dans le sens souhaité, le Comité s'est surtout intéressé à la seconde modification légale proposée, puisque celle-ci touche plus directement les prérogatives communales.

A cet égard, l'ACG a considéré que la proposition visant à plafonner, dans les périmètres sis en zone de développement, la moitié du programme de logements d'utilité publique en logements HBM était opportune pour répondre à la forte demande que connaissent les deux autres catégories de LUP (HLM et HM), d'une part, et assurer une mixité sociale dans les projets d'aménagement, d'autre part. Ce dernier enjeu est, en effet, très important pour ses membres afin de maintenir la cohésion sociale à l'échelle des quartiers concernés.

Néanmoins, il a paru essentiel au comité de l'ACG, afin de préserver l'autonomie communale, que le plafond proposé puisse connaître des exceptions pour tenir compte de situations particulières, comme la législation actuelle le prévoit dans le cadre du plancher fixé. En ce sens, l'ACG préconise que la locution « en principe » soit conservée à l'art. 4A, al. 2 LGZD proposé.

En conclusion, sous réserve de la prise en compte de cette demande, le Comité de l'ACG a préavisé favorablement ladite modification légale.

### **Discussion de la commission et vote, séance du 9 février 2026**

Le président rappelle qu'un délai au 31 janvier avait été fixé à l'ACG pour se prononcer sur le PL 13694 et qu'une réponse a été reçue le 26 janvier 2026 (cf. annexe). Il indique que, sous réserve de la prise en compte de leur demande de modification, le Comité de l'ACG a préavisé favorablement la modification légale. En tant qu'auteur du projet de loi, il précise ne voir aucun inconvénient à intégrer la modification proposée, à savoir l'ajout des mots « en principe » à la première phrase de l'article 4A. Constatant que les auditions sont terminées, il demande si les groupes souhaitent prendre position immédiatement et procéder au vote.

Un député (S) indique qu'il ne s'est peut-être pas suffisamment préparé et souhaiterait pouvoir en discuter au sein de son caucus dans la soirée. Il propose dès lors de surseoir au vote, ce qui ne repousserait celui-ci que d'une semaine.

Une députée (PLR) relève qu'il n'est pas certain que la commission siège la semaine suivante et estime que, si l'intention est de refuser le projet de loi dans tous les cas, il n'y a pas lieu de différer le vote. Elle propose d'aller de l'avant et de voter lors de cette séance.

Un député (S) répond qu'il ne voit pas d'urgence particulière et considère qu'il serait normal de pouvoir en discuter en caucus. Il rappelle que de nombreuses auditions ont été demandées par le groupe d'une députée (PLR) sur le projet précédent et estime qu'un report d'une semaine ou de deux ne pose pas de problème. Il s'interroge sur la nécessité de précipiter le vote.

Une députée (PLR) indique que son objectif est simplement de ne pas perdre de temps.

Une députée (S) soulève une question concernant le courrier de l'ACG. Elle observe que celui-ci ne se prononce que sur une partie du texte et non sur l'ensemble du projet, ce qui l'étonne, notamment en ce qui concerne la modification relative au PAV, qui touche pourtant certaines communes membres de l'ACG. Elle demande si des échanges ont eu lieu à ce sujet et pourquoi l'ACG n'a commenté qu'une partie du projet.

Le président répond que, dans son courrier, l'ACG précise expressément que son organe exécutif s'est principalement intéressé à la seconde modification légale proposée, estimant qu'elle touchait plus directement les prérogatives communales.

Une députée (S) indique qu'elle aurait souhaité obtenir des clarifications supplémentaires concernant l'article 4 relatif au PAV et les communes concernées, relevant l'absence de commentaires sur cet aspect dans la prise de position de l'ACG.

Le président demande à la commission si elle souhaite voter maintenant ou attendre la tenue du caucus du PS.

Le président soumet au vote le fait de voter lors de cette séance le PL 13694 :

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

Non : 4 (3 S, 1 Ve)

Abstentions : 1 (1 LJS)

***Le vote du PL 13694 aura lieu lors de cette séance.***

Le président invite les groupes à présenter leurs prises de position.

Un député (UDC) indique que, pour l'UDC, la mixité sociale dans tous les quartiers est très importante, y compris à l'intérieur même des immeubles. Il relève que, dans des habitations mixtes, il y a beaucoup moins de problèmes, notamment au niveau de la tranquillité de l'immeuble, de la gestion et de la propreté. Il estime qu'une sorte de solidarité sociale se met en place et que les habitants deviennent de fait beaucoup plus respectueux des biens immobiliers en question. Il considère que favoriser des quartiers avec la plus grande mixité sociale possible va dans le bon sens et qu'elle est même souhaitable aujourd'hui, plutôt que de créer des ghettos de HBM ou de LUP. Il estime qu'il n'y a rien de pire que de créer ce type de quartiers ou même des immeubles entiers, comme cela a pu être le cas par le passé, citant notamment les vieux immeubles de l'Étoile-Palettes. Il rappelle que ces immeubles se sont délabrés à une certaine époque et que la commune de Lancy a dû créer une fondation communale pour les racheter, les réhabiliter et les rénover, afin de recréer une véritable mixité sociale. Il souligne que, même à l'Étoile-Palettes, cette mixité sociale existe et est souhaitée. Il estime qu'aujourd'hui cela devrait constituer une règle évidente et s'appliquer à tous les types de quartiers et à tous les PLQ du canton afin d'assurer une véritable mixité sociale. L'UDC soutiendra donc le projet de loi.

Une députée (PLR) indique que les zones de développement constituent les grands enjeux de l'aménagement du canton, dès lors que c'est là que l'on crée le plus de logements en une fois et que l'on dispose d'opportunités concrètes pour la population. Elle relève que, selon les auditions, les grands perdants de ces aménagements seraient la classe moyenne, dès lors que de nombreux acteurs privilégieraient soit, par le biais des HBM, des résidents à l'aide sociale, lesquels seraient souvent de nouveaux résidents dans les nouvelles constructions, soit, pour les coopératives, des membres déjà affiliés aux coopératives. Elle estime que la véritable classe moyenne constitue ainsi le parent pauvre de ces développements. Elle précise que le projet de loi ne renie pas la part de HBM, qu'elle considère comme nécessaire pour une partie de la population, mais qu'il vise à la cantonner à son objectif de 16%, en maintenant le tiers de logements sociaux. Elle souligne que le 14% restant pourrait être constitué soit de HBM, soit de HLM, et insiste sur le fait que le projet ne revient pas sur cette répartition, mais prévoit simplement que, dans le tiers de logements sociaux, seuls 16% soient destinés à des personnes à l'aide sociale, afin de trouver des solutions équilibrées. Elle indique que le projet vise également à se concentrer, pour le tiers restant, sur la production de logements destinés à la classe moyenne à grande échelle, ainsi qu'à la classe moyenne supérieure par le biais de la ZDPP, rappelant que les loyers concernés se situent

autour de 7500 francs le mètre carré. Elle estime que cette catégorie correspond à une classe moyenne pouvant accéder à la propriété et que la propriété constitue une solution pragmatique pour sortir d'une situation précaire. Elle considère qu'il convient de favoriser ce projet de loi. Elle ajoute qu'il conviendrait également de travailler avec le département afin d'instaurer une réelle mixité à l'intérieur même des immeubles et pas uniquement par allées. Pour l'ensemble de ces raisons, le PLR soutiendra le projet de loi.

Un député (LJS) est reconnaissant pour le projet de loi, qu'il considère comme touchant un élément essentiel. Il indique que le groupe LJS est très favorable à la mixité. Toutefois, au vu des auditions menées avec les experts ainsi qu'avec le département, il relève que, sans remettre en cause la mixité, le projet mettrait l'Etat en difficulté. Il rappelle que, selon le droit constitutionnel, l'Etat est obligé de trouver des logements pour ses citoyens et que, lorsqu'il n'en trouve pas, il doit recourir à des hôtels, dont les coûts peuvent varier entre 2800 et 3500 francs par mois. Il souligne que cette obligation constitutionnelle impose de trouver des logements et que, dans un contexte de déficit budgétaire récent, il convient d'analyser l'augmentation des dépenses de l'Hospice général et de s'interroger sur la nécessité éventuelle d'augmenter les soutiens financiers au logement. Pour ces raisons, bien que le groupe LJS soit extrêmement favorable à la mixité, il invite à ne pas entrer en matière sur le projet de loi tel que présenté et étudié.

Une députée (S) indique que l'avantage est que tous les groupes se déclarent favorables à la mixité. Elle estime toutefois que le projet de loi produit l'effet inverse. Elle rappelle que le premier volet modifie la LGL en prévoyant que les bénéficiaires de l'Hospice général ne puissent être logés que dans des HBM. Elle considère qu'il s'agit d'un problème fondamental, estimant la mesure anticonstitutionnelle et contraire à la mixité, puisqu'elle cantonnerait certaines personnes à un type de logement, créant ainsi une forme de ghettoïsation. Elle relève que le projet ne règle pas la situation des personnes actuellement logées dans des HLM, des HM ou des logements locatifs ordinaires et bénéficiant de l'Hospice général, notamment celles dont la situation financière a changé à la suite d'un divorce. Elle estime que le projet porte un message erroné en laissant entendre que les HBM seraient uniquement destinés aux bénéficiaires de l'Hospice général, rappelant que ceux-ci ne représentent que 21% des occupants des HBM, soit une minorité. Elle considère que le projet entraînerait une augmentation des coûts de l'Hospice général, puisque la diminution des logements disponibles conduirait à un recours accru à l'hébergement hôtelier, particulièrement coûteux. S'agissant des modifications de la LGZD, elle indique que le projet revient sur des accords conclus et réfléchis, notamment sur la règle du un tiers, un tiers, un

tiers, soit un tiers de logements subventionnés LUP, un tiers de logements locatifs ZDLOC et un tiers de logements libres, dont un cinquième en PPE. Elle rappelle que cet équilibre repose sur des études, notamment l'étude Favarger, et qu'il correspond aux capacités financières de la population genevoise. Elle souligne qu'une votation populaire en 2024 a confirmé ces proportions pour le PAV et estime que le projet remet en cause cet équilibre alors que rien n'a changé depuis la conclusion des accords, si ce n'est la volonté des milieux immobiliers de les modifier. Elle considère que cette remise en cause compromet la stabilité nécessaire au développement des projets, obligeant à modifier les PLQ et les projets en cours. Elle estime que les difficultés de logement touchent l'ensemble de la population et que l'équilibre actuel permet de répondre aux différents besoins. Elle rappelle que les personnes pouvant accéder à la PPE peuvent également se loger dans le locatif libre, contrairement à l'inverse. Elle considère que le projet est inacceptable, notamment en raison de son caractère stigmatisant, et indique que le groupe socialiste votera contre.

Un député (MCG) indique que, n'étant pas titulaire de la commission, il transmet la décision du groupe MCG. Celui-ci estime que le projet n'apporte pas de réponse concrète à la pénurie de logements et qu'il déplace le problème au lieu de le résoudre. Le MCG refusera le projet de loi.

Une députée (Ve) indique que le groupe des Verts ne partage pas non plus les propositions du projet, notamment au regard des auditions. Elle relève que la préoccupation de loger la classe moyenne est entendue, mais estime que le projet ne permettra pas de résoudre cette problématique et qu'il attaque un équilibre existant. Elle souligne que la règle du un tiers, un tiers, un tiers fonctionne déjà dans certains nouveaux quartiers, citant l'exemple du quartier des Vergers, où la mixité sociale existe et fonctionne bien. Elle estime qu'il conviendrait de s'appuyer sur ces exemples plutôt que de modifier le cadre actuel. Le groupe des Verts ne soutiendra pas le projet.

## Vote

### *1<sup>er</sup> débat*

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13694 :

Oui :	7 (1 LC, 4 PLR, 2 UDC)
Non :	7 (3 S, 1 Ve, 1 LJS, 2 MCG)
Abstentions :	—

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

Pour tous ces motifs, la majorité vous recommande de refuser l'entrée en matière sur ce projet de loi.



Commission du logement  
**Sébastien Desfayes**  
Président  
Secrétariat général du Grand Conseil  
Case postale  
1211 Genève 3

Lancy, le 26 janvier 2026

**Concerne : PL 13694 – 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)**

Monsieur le Président,

La demande de consultation de notre Association portant sur l'objet susmentionné, que nous a transmis électroniquement le secrétariat général du Grand Conseil le 26 novembre 2025, nous est bien parvenue et a retenu notre meilleure attention.

Notre Comité, qui a abordé ce projet de loi lors de sa dernière séance, s'est déterminé comme suit.

D'une manière générale, il partage la volonté et l'objectif des auteurs de ce texte d'améliorer l'équilibre à rechercher entre les différentes catégories de logements d'utilité publique (LUP), plus particulièrement dans les projets de nouveaux quartiers. Estimant que les mesures proposées allaient ainsi dans le sens souhaité, notre organe exécutif s'est surtout intéressé à la seconde modification légale proposée, puisque celle-ci touche plus directement les prérogatives communales.

À cet égard, il a considéré que la proposition visant à plafonner, dans les périmètres sis en zone de développement, la moitié du programme de logements d'utilité publique en logements HBM était opportune pour répondre à la forte demande que connaissent les deux autres catégories de LUP (HLM et HM), d'une part, et assurer une mixité sociale dans les projets d'aménagement, d'autre part. Ce dernier enjeu est, en effet, très important pour nos membres afin de maintenir la cohésion sociale à l'échelle des quartiers concernés.

Néanmoins, il lui a paru essentiel, afin de préserver l'autonomie communale, que le plafond proposé puisse connaître des exceptions pour tenir compte de situations particulières, comme la législation actuelle le prévoit dans le cadre du plancher fixé. En ce sens, nous préconisons que la locution *en principe* soit conservée à l'art. 4A, al. 2 LGZD proposé.





En conclusion, nous vous informons que sous réserve de la prise en compte de cette demande, notre Comité a préavisé favorablement ladite modification légale.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant naturellement à l'entière disposition de la commission si celle-ci devait souhaiter nous entendre, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre haute considération.



Nicolas Diserens  
Directeur général



Martin Staub  
Président

*Date de dépôt : 7 avril 2026*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### Rapport de Thierry Oppikofer

Il est parfois bon, dans notre Grand Conseil, de commencer par saluer une certaine unanimité autour de grands principes constructifs et humanistes. Malgré le tabou absolu qui entoure l'arsenal législatif genevois concernant le logement, chaque élu téméraire osant exprimer la moindre velléité de modification se retrouvant aussitôt lapidé d'accusations de la part de la gauche, les débats de la commission du logement autour de l'excellent projet de loi 13964 ont permis de constater que tout le monde, de ladite gauche à la droite en passant par le centre, était **pour** la mixité et **contre** les ghettos.

La mixité sociale est donc importante, et ce dans tous les quartiers et même dans les immeubles. A la différence de nombreux autres pays, en Suisse et en l'occurrence même à Genève, on s'aperçoit que cette mixité fonctionne, et qu'on déplore moins de problèmes et d'incivilités, car une sorte de solidarité sociale se met en place. Il faut donc éviter de créer des camps retranchés de HBM.

Nous devons avoir, à Genève, du logement pour toutes les catégories sociales. En zone de développement, concernée par le PL, il est évident sur le plan statistique que la grande perdante de l'aménagement est la classe moyenne. Pourquoi ? Pour une raison simple. Les types de logement sont comme on le sait répartis en trois. Le premier tiers est consacré aux logements d'utilité publique. Le deuxième à la ZDLOC, soit des logements non subventionnés mais à loyer contrôlé. Enfin, le dernier tiers est dit libre, avec 20% de PPE.

Que demande le projet de loi ? Il concerne le premier tiers, celui des LUP, qui comprend des HBM, généralement occupés par des bénéficiaires de l'Hospice général, des HLM pour les locataires à bas revenus, et des HM, habitations mixtes subventionnées. Or, actuellement, la loi prévoit un minimum de 50% de HBM au sein des LUP, ce qui aboutit à une masse importante de HBM au détriment des HLM et des HM. Le PL 13694 propose simplement que ce minimum devienne un maximum. Cela permettrait de continuer à construire de nombreux HBM, mais de laisser une chance aux deux autres catégories de logements sociaux et par là aux « travailleurs pauvres »,

ces fameux « working poors » qui se multiplient dans notre canton comme ailleurs et ne trouvent pas à se loger.

Nos concitoyens qui travaillent ont droit à au moins autant de chances d'accéder à un logement social que les bénéficiaires de l'Hospice général. On constate que les acteurs de la construction ont tendance à opter pour des HBM, catégorie également produite par les fondations immobilières de droit public. Ce PL est une mesure de bon sens et d'équité, qui ne vise en aucun cas à supprimer les HBM, mais simplement à établir ou plutôt rétablir une saine mixité. C'est pourquoi la minorité de la commission vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à l'accepter sans céder aux sirènes de l'immobilisme.