



Signataires : Caroline Renold, Sylvain Thévoz, Léna Strasser, Cyril Mizrahi, Jean-Pierre Tombola, Grégoire Carasso, Nicole Valiquer Grecuccio

Date de dépôt : 30 avril 2026

Projet de loi **modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD)** **(L 1 35) (Pas de bail précaire en zone de développement)**

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

Art. 1 Modification

La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est modifiée
comme suit :

Art. 5, al. 4 (nouveau)

⁴ Les baux relatifs aux logements visés à l'alinéa 1, lettre a, sont conclus pour
une durée indéterminée. Un contrat de durée déterminée peut
exceptionnellement être conclu si le bailleur a un motif concret démontrant
que lui-même ou l'un de ses proches occupera personnellement ce logement
à l'échéance de la durée déterminée. Il doit en informer le locataire lors de la
conclusion du contrat, par écrit.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

C'est en zone de développement (ZD) que l'on construit des logements abordables pour la population genevoise.

Conformément à la règle dite des « trois tiers » de l'art. 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), un tiers du programme de logements réalisés en ZD relève du logement locatif libre, accessible sans conditions de revenu et d'occupation, mais dont les loyers sont soumis au contrôle de l'Etat. Ces appartements sont ainsi accessibles à des loyers maîtrisés pour la population genevoise et en particulier la classe moyenne qui n'a pas accès aux logements subventionnés.

Or, ces dernières années, on observe une augmentation de la pratique visant à conclure des contrats de bail à durée déterminée pour des logements soumis à ce régime.

Ces contrats ne sont justifiés, dans la majorité des cas, que par un motif purement économique : permettre au bailleur, à l'issue du contrôle légal de dix ans, de récupérer le logement afin de le relouer à un prix massivement plus élevé à un autre locataire.

Cette pratique spéculative détourne l'esprit et l'objectif même de la LGZD. Elle a pour effet d'augmenter les loyers alors que le but de la LGZD est au contraire de les maintenir à un niveau abordable pour les besoins de la population, et en particulier de la classe moyenne pour les loyers libres LGZD. Cela est d'autant plus inacceptable s'agissant de propriétaires ayant bénéficié des conditions de la LZGD pour construire ces logements. Cette pratique spéculative place les locataires en situation de précarité, en ne leur permettant d'accéder à un logement que pendant une durée limitée, alors que ce n'est quasiment jamais leur souhait. Elle transforme le logement, bien fondamental et besoin vital tout au long de la vie, en un simple objet de spéculation.

Le présent projet de loi vise donc à interdire la conclusion de baux à durée déterminée pour les logements situés en zone de développement qui sont destinés à la location.

Les appartements destinés à la vente ne sont pas concernés.

Un contrat de durée déterminée peut uniquement être conclu de manière exceptionnelle si le bailleur démontre que lui-même ou l'un de ses proches occupera personnellement ce logement à l'échéance de la durée déterminée. Il doit en informer le locataire lors de la conclusion du contrat, par écrit, afin que ce dernier en soit informé.

En fermant cette brèche, ce projet de loi réaffirme un principe simple : le logement abordable produit grâce à l'effort collectif doit servir durablement la population genevoise, et non alimenter des stratégies spéculatives contraires à l'intérêt public.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les députées, Messieurs les députés, à accueillir favorablement le présent projet de loi.