



Signataires : Sébastien Desfayes, Jean-Marc Guinchard, Thierry Arn, Patricia Bidaux, Jacques Blondin, Alia Chaker Mangeat, Christina Meissner, Souheil Sayegh, Stéphane Florey

Date de dépôt : 2 juin 2026

Projet de loi

modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (Mettons fin aux barrières d'accès au logement pour la classe moyenne et les familles)

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

Art. 1 Modifications

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

Art. 30, al. 2 à 5 (nouvelle teneur) et 6 (nouveau)

² Le barème d'entrée est déterminé en fonction du revenu du titulaire du bail et des personnes occupant le logement, exprimé en proportion du revenu médian cantonal de référence, ajusté selon la composition du ménage.

³ Le revenu médian est ajusté selon une échelle d'équivalence tenant compte du nombre de personnes composant le ménage, définie comme suit :

- a) le titulaire du bail compte pour 1,0 ;
- b) chaque personne adulte occupant le logement compte pour 0,5 ;
- c) chaque enfant à charge compte pour 0,3.

⁴ Les plafonds de revenu pour l'accès aux différentes catégories de logements d'utilité publique sont fixés comme suit :

- a) catégorie 1, immeubles d'habitation bon marché (HBM) : revenu équivalent au maximum à 50% du revenu médian ajusté ;

- b) catégorie 2, immeubles d'habitation à loyers modérés (HLM) : revenu équivalent au maximum à 80% du revenu médian ajusté ;
- c) catégorie 4, immeubles d'habitation mixtes (HM) : revenu équivalent au maximum à 90% du revenu médian ajusté.

⁵ Le barème de sortie correspond à un seuil supérieur au plafond pour l'accès au logement.

⁶ L'attribution d'un logement d'utilité publique est subordonnée à la capacité du ménage à assumer le loyer, selon un taux d'effort défini par voie réglementaire.

Art. 31, al. 1, 2 et 4 (nouvelle teneur)

¹ Le locataire dont le revenu dépasse le plafond de revenu pour l'accès au logement est astreint au paiement d'une surtaxe.

² La surtaxe correspond à un supplément ajouté au loyer proportionnel au dépassement. Le Conseil d'Etat en fixe les modalités.

⁴ Dès que le revenu du locataire dépasse le barème de sortie, le propriétaire de l'immeuble peut être requis par le département chargé d'appliquer la loi (ci-après : département) de résilier le bail.

Art. 31A, al. 3 (nouvelle teneur)

³ Le Conseil d'Etat est autorisé à édicter des mesures exceptionnelles permettant de déroger en faveur du locataire au barème d'entrée et au barème de sortie, aux conditions d'octroi et au montant de l'allocation de logement et de la subvention personnalisée, ainsi que de réduire, voire de supprimer les surtaxes, en particulier pour des motifs sociaux.

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

La crise du logement que connaît Genève depuis de nombreuses années continue de peser lourdement sur les ménages. Dans un marché caractérisé par une offre insuffisante et des loyers élevés, les logements d'utilité publique (LUP) constituent un instrument essentiel de la politique du logement. Ils permettent à des milliers de ménages de devenir locataires à un coût compatible avec leurs revenus. Pour remplir pleinement cette mission, les critères d'accès aux LUP doivent être à la fois justes, compréhensibles et adaptés à l'évolution de la réalité économique du canton.

Or, le système actuel des barèmes d'entrée et de sortie présente plusieurs limites. Les seuils sont déterminés selon des montants fixes qui nécessitent des adaptations régulières et dont la logique demeure souvent difficile à comprendre pour les ménages concernés. Cette méthode tend également à créer des écarts entre l'évolution des revenus de la population et les critères d'accès aux logements subventionnés. Il en résulte parfois des situations paradoxales dans lesquelles des ménages aux revenus modestes ou appartenant à la classe moyenne inférieure se trouvent exclus de certaines catégories de LUP alors même que leur capacité à se loger sur le marché libre reste fortement limitée.

Le présent projet de loi propose de remplacer cette logique par un système plus simple et plus transparent fondé sur le revenu médian cantonal. Le revenu médian constitue un indicateur particulièrement pertinent puisqu'il représente le revenu qui partage la population en deux parts égales : une moitié des habitants dispose d'un revenu inférieur et l'autre moitié d'un revenu supérieur. Contrairement au revenu moyen, qui peut être influencé par les revenus les plus élevés, le revenu médian offre une image plus fidèle de la situation économique de la population et de la classe moyenne genevoise.

Afin de tenir compte de la diversité des situations familiales, le projet introduit un mécanisme d'ajustement fondé sur une échelle d'équivalence. Celle-ci reconnaît qu'un ménage composé d'une seule personne ne dispose pas des mêmes besoins qu'un couple ou qu'une famille avec enfants. Le titulaire du bail se voit attribuer un coefficient de 1, chaque autre adulte un coefficient de 0,5 et chaque enfant à charge un coefficient de 0,3. Le revenu médian de référence est ensuite multiplié par la somme de ces coefficients afin d'obtenir un **revenu médian ajusté** correspondant à la taille du ménage.

Cette méthode permet de comparer de manière équitable les ressources des différents ménages. A titre d'exemple, pour un ménage composé de deux adultes et de deux enfants, le coefficient total s'élève à 2,1. Si le revenu

médian cantonal est fixé à 100 000 francs bruts par an, le revenu médian ajusté pour ce ménage atteint ainsi 210 000 francs. Les plafonds d'accès aux différentes catégories de logements sont alors calculés en appliquant les pourcentages prévus par la loi à ce revenu ajusté.

Le projet définit aussi les seuils d'accès selon la vocation propre à chaque catégorie de logement. Les immeubles d'habitation bon marché (HBM), qui constituent la catégorie la plus sociale du parc de logements d'utilité publique, sont réservés aux ménages dont les revenus ne dépassent pas 50% du revenu médian ajusté. Les immeubles d'habitation à loyers modérés (HLM) sont accessibles jusqu'à 80% du revenu médian ajusté, tandis que les immeubles d'habitation mixtes (HM) sont ouverts aux ménages dont le revenu atteint au maximum 90% de ce même revenu de référence. Cette gradation permet de mieux refléter la vocation respective de chaque catégorie de logement tout en garantissant une cohérence d'ensemble du système.

Ce mécanisme présente plusieurs avantages. D'une part, il permet de relier directement les critères d'accès à la situation économique réelle de la population genevoise. D'autre part, il garantit une adaptation automatique des barèmes à l'évolution des revenus dans le canton, sans qu'il soit nécessaire de procéder à des révisions fréquentes de montants fixes. Enfin, il renforce considérablement la transparence du système, chaque ménage pouvant plus facilement comprendre les règles applicables et évaluer sa propre situation.

Le projet maintient par ailleurs le principe selon lequel l'accès à un logement d'utilité publique ne dépend pas uniquement du respect d'un plafond de revenu. L'attribution demeure également conditionnée à la capacité effective du ménage à assumer le loyer. Cette exigence, fondée sur le taux d'effort, permet de s'assurer que le logement correspond réellement à la situation financière du ménage et contribue à prévenir les situations de précarisation liées à une charge locative excessive.

Il convient également de souligner que la présente réforme n'a pas pour effet d'augmenter les loyers des logements d'utilité publique. Le projet de loi modifie exclusivement les critères d'accès aux différentes catégories de logements en les reliant au revenu médian cantonal et à la composition du ménage. Les mécanismes de fixation des loyers prévus par la législation demeurent quant à eux inchangés. Les loyers des immeubles HBM, HLM et HM continueront ainsi d'être déterminés selon les règles applicables en matière de coûts de construction, de financement et d'exploitation. La réforme proposée n'a donc pas pour objet de modifier le niveau des loyers, mais de mieux adapter les conditions d'accès aux logements à la réalité économique des ménages genevois. A terme, une meilleure adéquation entre les revenus des ménages et les catégories de logements auxquelles ils peuvent

prétendre pourrait même contribuer à une utilisation plus efficiente du parc de logements d'utilité publique et à réduire la pression exercée sur le marché locatif ordinaire.

La modification de la loi préserve également les mécanismes existants destinés à garantir une occupation adéquate du parc de logements subventionnés. Lorsqu'un ménage dépasse le plafond de revenu applicable à son logement, une surtaxe continue à être perçue afin de tenir compte de l'évolution de sa situation économique. De même, lorsque les revenus franchissent le barème de sortie, les dispositions permettant de mettre fin au bail demeurent applicables.

Par cette réforme, le présent projet de loi entend moderniser les critères d'accès aux logements d'utilité publique, renforcer leur lisibilité et mieux prendre en compte la réalité des familles genevoises. Il vise à préserver la vocation sociale du parc de logements subventionnés tout en supprimant des barrières devenues difficilement justifiables pour de nombreux ménages de la classe moyenne. En fondant les barèmes sur le revenu médian cantonal et sur la composition effective des ménages, il propose un système plus équitable, plus transparent et mieux adapté aux défis contemporains du logement à Genève.

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