



Date de dépôt : 5 octobre 2026

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier le projet de loi de Frédéric Saenger, Caroline Renold, Nicole Valiquer Grecuccio, Alexandre Grünig, Jacques Jeannerat, Francisco Taboada, Masha Alimi, Marc Saudan modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30) (Stop aux congés rénovation)

Rapport de Marc Saudan (page 3)

Projet de loi (13773-A)

modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30) (*Stop aux congés rénovation*)

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

Art. 1 Modifications

La loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, est modifiée comme suit :

Art. 15C, al. 9, 10 et 11 (nouveaux, les al. 9 à 14 anciens devenant les al. 12 à 17)

⁹ Les subventions visées aux alinéas 6 et 7 ne peuvent être octroyées si des baux de l'immeuble concernés ont été résiliés par le bailleur au motif de la réalisation des travaux. Si des baux ont été résiliés par le bailleur au motif de la réalisation des travaux avant la demande d'autorisation, l'octroi de la subvention est refusé. Si des baux ont été résiliés par le bailleur au motif des travaux après l'octroi de la demande d'autorisation, le montant intégral de la subvention doit être remboursé. Les locataires sont explicitement informés de ces droits dans le cadre de la consultation des locataires prévue à l'art. 43 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996.

¹⁰ Il est dérogé à l'alinéa 9, si l'une des conditions alternatives suivantes est remplie :

- a) le propriétaire établit qu'il est impossible de réaliser les travaux en présence des locataires concernés par les résiliations;
- b) les locataires concernés ont été relogés pendant la durée des travaux et ont, à l'issue des travaux, le droit de revenir dans leur appartement aux mêmes conditions que si le contrat de bail n'avait pas été résilié.

¹¹ Le département veille au respect de ces obligations dès le dépôt de la demande et jusqu'à la fin des travaux.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Rapport de Marc Saudan

La commission du logement a étudié le PL 13773 lors des 7 séances suivantes : les lundis 4 mai 2026, 18 mai 2026, 8 juin 2026, 15 juin 2026, 22 juin 2026, 17 août 2026 et 14 septembre 2026 sous la présidence de M. Sébastien Desfayes puis de M. Philippe de Rougemont. Les procès-verbaux ont été rédigés successivement par Mmes Selma Bentaleb, Coralie Tschanz, Lisa Scussel et Alicia Nguyen. La commission a été assistée dans ses travaux par M^{me} Marie-Hélène Koch, directrice du service juridique OCLPF-DT, M. Francesco Perrella, attaché à la direction OCLPF-DT, M. Stefano Gorgone, Mme Barbara Dellwo et Mme Tina Rodriguez, secrétaires scientifiques de commissions (SGGC).

Que toutes ces personnes soient remerciées de leur précieuse contribution aux travaux de la commission.

Introduction

La commission du logement a examiné le PL 13773 au cours de 7 séances, entre le 4 mai et le 14 septembre 2026. Elle a procédé à l'audition des différents acteurs concernés, notamment des représentants de l'Etat, des fondations immobilières, des milieux de la construction et de l'immobilier, afin de mesurer les effets concrets du projet de loi tant sur la protection des locataires que sur la rénovation énergétique du parc immobilier.

Ces travaux ont permis à la commission d'approfondir les enjeux liés aux congés rénovation, aux conditions d'octroi des subventions et aux possibilités de relogement des locataires. Les échanges ont également conduit à l'élaboration et à l'adoption de plusieurs amendements visant à préciser et à équilibrer le dispositif proposé.

Travaux de la commission

Présentation par M. Frédéric Saenger, premier signataire, le lundi 4 mai 2026

M. Saenger indique avoir été contacté, quelques mois plus tôt, par des sympathisants du parti LJS préoccupés par les congés rénovation et les graves problèmes récemment observés dans ce domaine. Il s'est alors saisi de cette question afin d'étudier les moyens d'endiguer ce qu'il qualifie de « cancer immobilier », déjà présent en Suisse alémanique et gagnant progressivement la Suisse romande.

Il précise avoir échangé avec des personnes de sensibilités politiques et de quartiers divers, toutes touchées par ce phénomène. À ce jour, une dizaine d'immeubles genevois seraient concernés et la situation s'aggraverait. Le projet de loi présenté aujourd'hui répond donc, selon lui, à une réalité documentée et urgente.

Il ajoute que le projet peut sembler technique, puisqu'il s'inscrit dans un cadre administratif précis et mobilise des mécanismes spécialisés. C'est pourquoi il s'est associé à Caroline Renold, juriste et députée.

M. Saenger souligne que, malgré son apparence technique, le projet soulève des questions fondamentales sur la cohérence de l'action publique et la responsabilité collective à l'égard de ses effets concrets.

Il rappelle que les autorités poursuivent un objectif commun : accélérer la transition énergétique, nécessité environnementale, économique et sociétale. Pour y parvenir, elles ont choisi de soutenir la rénovation du parc immobilier, notamment par des subventions publiques. En mars 2024, une enveloppe de 500 millions de francs a ainsi été adoptée à l'unanimité, dont 80 millions pour 2026, soit 40% de plus que l'année précédente. Il juge ce choix pertinent.

Il estime toutefois que toute politique publique doit être évaluée autant sur ses effets que sur ses intentions. Or, de nombreux articles de presse montrent depuis plusieurs mois que des subventions financées par l'impôt, y compris celui des locataires, servent parfois à rénover des immeubles afin d'en évincer les habitants.

M. Saenger explique que des familles installées depuis vingt ou trente ans, des retraités et des ménages de la classe moyenne s'acquittant d'un loyer raisonnable reçoivent un congé pour travaux. Les logements sont ensuite rénovés avec des fonds publics, puis reloués à des prix nettement supérieurs. Ces habitants, qui ont construit leur vie dans leur quartier et y ont leurs repères, ne déménagent pas par choix : ils sont déplacés.

Il ajoute que, pour certains retraités, l'appartement représente bien plus qu'un logement : il garantit leur équilibre. Le médecin du quartier, la pharmacie et les repères quotidiens sont essentiels ; à 80 ans, affirme-t-il, on ne s'adapte pas au marché.

M. Saenger évoque aussi la classe moyenne qui fait vivre Genève : infirmières, enseignants et employés de commerce, de gauche comme de droite, qui travaillent, paient leurs impôts et financent ces subventions. Avec un taux de vacance inférieur à 0,4%, trouver un logement comparable au même prix tient du miracle. Ces familles doivent souvent quitter le canton et, parfois, aucune solution de relogement réaliste n'existe. Cette situation peut conduire à la précarité, voire à l'urgence sociale. La transition énergétique risque alors

d'alimenter la spéculation et la pauvreté, ce qui l'amène à interroger la finalité de ces aides publiques.

M. Saenger précise que le projet ne bloque aucune rénovation, ne vise pas les propriétaires qui investissent de manière responsable et ne remet pas en cause l'ambition climatique. Il pose une règle simple et ciblée : les subventions publiques accordées pour des travaux ne doivent pas servir à évincer les locataires en place.

Il précise que le projet n'interdit pas, mais conditionne l'aide publique. Il ne s'agit pas d'ajouter une contrainte, mais de corriger un déséquilibre créé par l'intervention publique elle-même. Une subvention modifie l'économie d'un bien et ne doit pas, simultanément, devenir un outil d'optimisation spéculative.

M. Saenger estime qu'il en va de la crédibilité de l'Etat, ainsi que de la stabilité du cadre dans lequel évoluent les acteurs économiques. Il conclut que les politiques environnementales ne peuvent pas se construire durablement contre la réalité sociale.

M. Saenger affirme que, lorsqu'une rénovation est perçue comme une menace, elle génère de la défiance. Il soutient que préserver les locataires, c'est préserver leur adhésion à la transition et que, sans adhésion, il n'y a pas de transition durable. Il indique que ce texte apporte de la prévisibilité, élément fondamental, en évitant que les ménages deviennent des variables d'ajustement dans des opérations financées en partie par la collectivité. Il ajoute qu'il protège une forme de continuité de vie au cœur de l'équilibre des quartiers et souligne qu'une aide publique, souvent de plusieurs centaines de milliers de francs par immeuble, ne doit pas générer un effet d'aubaine. Il précise qu'il ne s'agit pas de juger les intentions, mais d'encadrer les effets.

M. Saenger explique que ce texte n'intervient que dans un cas précis, à savoir l'octroi de subventions publiques. Il affirme qu'il ne modifie pas le cadre général du droit du bail, ne restreint pas la possibilité de rénover et introduit une condition proportionnée dans un périmètre clairement défini. Il précise que le projet prévoit le refus de subvention lorsque des baux ont été résiliés en lien avec les travaux. Il ajoute qu'il prévoit également le remboursement en cas de non-respect des conditions, l'information explicite des locataires, un contrôle intégré aux procédures existantes ainsi que des sanctions administratives en cas d'abus.

Il relève que certains pourraient y voir une atteinte au droit de propriété, mais il soutient que tel n'est pas le cas. Il affirme que le droit de propriété demeure pleinement garanti et que ce qui est encadré concerne uniquement l'accès à une aide publique. Il précise que chaque propriétaire reste libre de rénover sans subvention et de gérer son bien dans le cadre légal actuel, et qu'il

est dès lors légitime que l'octroi d'un financement public soit assorti de conditions.

M. Saenger indique qu'un ralentissement des rénovations pourrait également être redouté, mais il estime que cette analyse doit être nuancée. Il considère que les propriétaires qui s'inscrivent dans une logique de transition continueront à investir. Il ajoute que ce texte permet en revanche d'éviter que des opérations dont la finalité première est la revalorisation du bien puissent bénéficier d'un soutien public. Il souligne surtout qu'une politique perçue comme injuste finit toujours par susciter des résistances.

Il observe qu'aujourd'hui, un effet de sidération se produit : les locataires reçoivent leur congé, l'encaissent souvent sans réaction immédiate, puis s'organisent rapidement, souvent avec le soutien de l'ASLOCA. Il estime que si ces situations se multiplient, en particulier lorsque les congés sont donnés sans solution de relogement, la conflictualité va s'intensifier, avec une multiplication des recours, une judiciarisation accrue et une pression sur le tribunal des baux et loyers. Il relève qu'aujourd'hui déjà, de telles procédures peuvent durer trois à quatre ans et que, pendant ce temps, les travaux sont bloqués, les investissements retardés et des situations humaines restent en suspens. Il conclut qu'au final, personne n'y trouve son compte.

M. Saenger affirme qu'il en résultera également un préjudice en termes d'image, les politiques associées à des conflits prolongés devenant difficilement défendables. Il note d'ailleurs que les professionnels de l'immobilier eux-mêmes ont reconnu le problème et il indique qu'en février 2026, la section genevoise de l'USI a validé une charte recommandant de limiter autant que possible les résiliations de baux dans le cadre de travaux. Il considère qu'il s'agit d'un signal positif, tout en soulignant qu'une charte de bonne conduite ne lie pas et ne protège pas, contrairement à la loi.

Il indique enfin que la question de la complexité administrative pourrait être soulevée, mais il estime qu'en réalité, le mécanisme proposé s'inscrit dans des procédures déjà existantes, telles que l'instruction des subventions, le suivi des travaux et les relations avec les locataires. Il affirme qu'il ne crée pas de structure supplémentaire, mais ajoute un élément de cohérence à un dispositif déjà en place.

M. Saenger conclut que ce projet repose sur une idée simple mais exigeante : l'argent public doit être aligné avec l'intérêt général, tant dans ses objectifs que dans ses effets, et il estime qu'aujourd'hui, cet alignement n'est pas pleinement assuré. Il précise que ce projet de loi n'a pas pour objectif de renverser l'équilibre du marché ni de transformer en profondeur le droit du logement. Il indique que ce projet de loi de Libertés et Justice sociale, cosigné

par le parti socialiste, ne relève pas d'une démarche politicienne, mais citoyenne, allant au-delà des partis. Il rappelle que plus de 80% des Genevois sont locataires et que cela concerne l'ensemble de la population.

Enfin, M. Saenger affirme que faire de la politique, c'est aussi voir ce que d'autres ne voient pas et apporter une réponse mesurée mais déterminée. Il souligne que, derrière chaque dossier, il y a une vie et il estime qu'il n'est pas acceptable que l'argent public soit utilisé contre ceux qui le financent.

Une députée PLR indique que, lorsqu'il est question de résiliation, il s'agit de celle du bailleur. Elle s'interroge toutefois sur le cas où le locataire quitte lui-même le logement et elle relève que, dans le projet de loi actuel, le bailleur perd également sa subvention dans une telle situation.

M. Saenger répond que des amendements seront proposés par la suite.

La députée PLR s'interroge sur la question du délai qui n'est pas défini dans le PL et demande si une résiliation signifiée trois ans avant les travaux tomberait dans le champ d'application du projet de loi, rendant toute subvention impossible.

M. Saenger indique que la subvention serait impossible si le congé n'a pas été donné au moins trois ans avant les travaux.

La députée PLR relève que Carl-Vogt pourrait correspondre à un tel cas, mais pourrait aussi ne pas y correspondre selon le temps de remise de l'autorisation. Elle estime qu'il s'agit en réalité du projet de loi d'une députée socialiste au regard des réponses peu sûres de l'auteur, elle s'interroge sur l'implication de ladite députée socialiste, 2^e signataire du PL, dans sa rédaction et sur les connaissances de M. Saenger en matière de droit existant en matière de protection des locataires et des outils à disposition.

M. Saenger affirme disposer de connaissances en la matière, mais indique que ce qui l'intéresse avant tout est l'aspect humain. Pour les éléments techniques, il renvoie à la députée socialiste et suggère d'entendre également d'autres entités. Il précise en outre qu'il est lui-même l'auteur du projet de loi.

La députée PLR souligne qu'une députée socialiste est censée être cosignataire et non coauteur. Elle précise qu'elle souhaite connaître l'avis personnel de M. Saenger en tant qu'auteur et premier signataire.

M. Saenger indique qu'il connaît les failles du dispositif actuel et cherche à les combler. Il précise que sa démarche ne vise pas les propriétaires immobiliers dans leur ensemble, mais ceux qui pourraient abuser des subventions.

La députée PLR affirme que les résiliations de baux mentionnées dans le projet de loi pourraient concerner environ 5% des cas de rénovations

énergétiques totales. Elle soutient que ce projet de loi empêcherait toute subvention et que, même avec un délai de trois ans, aucun propriétaire ne pourrait en bénéficier, ce qui reviendrait à remettre en cause l'accord trouvé l'année passée. Elle indique que cet accord avait été difficile à obtenir, mais qu'un consensus avait finalement été atteint. Elle ajoute qu'aujourd'hui, 95% des rénovations se déroulent sans problème et elle estime que l'on remet en cause cet accord pour un cas particulier, celui de Carl-Vogt, qu'elle considère comme non représentatif de la pratique générale. Elle précise que, dans le cas de rénovations massives impliquant des démolitions, les propriétaires tentent en principe de proposer des solutions de relogement ou un retour après travaux. Elle regrette que cette loi soit élaborée sur la base d'un cas isolé.

M. Saenger répond qu'il existe d'autres cas, notamment aux Pâquis, à la rue Hoffman et à la rue Butini. Il affirme qu'une loi peut être adoptée pour traiter une minorité de situations, sans attendre qu'elles se multiplient. Il ajoute que, si cette loi devait empêcher certains travaux, cela reviendrait à supposer que les propriétaires ne rénovent que dans le but d'expulser, ce qu'il conteste.

La députée PLR relève que, dès lors qu'un bail a été résilié, que ce soit par le locataire ou le bailleur, aucune subvention ne serait accordée, ce qu'elle qualifie de mesure extrême.

M. Saenger indique que le projet de loi pourrait éventuellement être légèrement ajusté, sans toutefois partager pleinement cette appréciation.

La députée PLR conclut qu'en réalité, ce projet de loi revient à mettre fin aux subventions.

Le président résume la question posée. Il rappelle que la jurisprudence du TF admet désormais qu'une résiliation pour cause de travaux futurs puisse intervenir sans octroi préalable d'une autorisation. Il demande quelle est la volonté poursuivie, à savoir s'il s'agit d'interdire toute résiliation, quel qu'en soit le motif et quelle que soit la personne qui la notifie, que ce soit le locataire ou le propriétaire. Il s'interroge ainsi sur le point de savoir si toute résiliation doit entraîner le non-octroi de subventions ou uniquement celles notifiées par le propriétaire en vue de travaux futurs avant l'octroi de l'autorisation concernée.

M. Saenger précise qu'il s'agit des résiliations en vue de travaux futurs notifiées par le propriétaire avant l'octroi de ladite autorisation.

Un député PLR indique que cette thématique est particulièrement complexe, dans la mesure où le droit fédéral, notamment le code des obligations, règle de manière exhaustive le droit du bail. Il rappelle que les cantons peuvent prévoir des dispositions complémentaires, mais que les motifs de congé abusif ne relèvent pas de leur compétence et sont définis par la

jurisprudence du TF à la lumière du code des obligations. Il demande si M. Saenger ne craint pas que ce projet de loi freine la rénovation énergétique des bâtiments, ce qui serait problématique dès lors que le secteur du bâtiment génère à lui seul 40% des émissions de CO₂. Il ajoute que cela pourrait également mettre en péril l'assainissement de certains bâtiments, notamment anciens, pouvant contenir de l'amiante ou d'autres substances nocives. Il relève enfin que l'OAC tient compte des particularités de chaque cas et peut conditionner l'octroi d'une autorisation à la relocation des locataires.

M. Saenger indique que ce projet de loi ne modifie pas le code des obligations, mais qu'il porte sur les conditions d'octroi de subventions cantonales, relevant dès lors de la compétence du législateur cantonal. Il estime qu'il ne constitue pas un frein à la rénovation énergétique des bâtiments, dès lors qu'il existe, selon lui, une majorité de propriétaires sérieux qui ne profitent pas des rénovations pour augmenter les loyers.

Le député PLR relève que, dans certains cas, les travaux ne peuvent pas être réalisés en présence des locataires et que ces chantiers peuvent durer plusieurs années.

M. Saenger répond que cela ne justifie pas des augmentations de loyer disproportionnées et qu'il convient de permettre aux locataires de réintégrer leur logement à l'issue des travaux.

Le député PLR indique qu'il existe déjà des outils au niveau légal, ainsi qu'une particularité genevoise avec l'existence du Tribunal des baux et loyers et d'une commission des baux et loyers. Il souligne que, dans ces deux juridictions, les taux de conciliation sont élevés, souvent à l'amiable, et supérieurs à ceux d'autres juridictions, ce qui démontre selon lui que le système fonctionne.

M. Saenger affirme que les situations relatées dans la presse tendent à démontrer le contraire.

Le député PLR lui demande s'il n'a pas le sentiment d'être influencé par un certain sensationnalisme médiatique.

M. Saenger répond par la négative et indique que les évolutions observées en Suisse alémanique ne doivent pas se reproduire à Genève. Il ajoute que ce projet de loi ne relève pas d'une démarche politique, mais concerne 80% des Genevois qui sont locataires. Il estime qu'il convient de freiner ce phénomène, susceptible de prendre de l'ampleur, tout en précisant qu'il ne touche qu'une minorité de propriétaires. Il conclut qu'une attention particulière doit être portée aux conditions d'octroi des subventions.

Une députée socialiste indique qu'elle a été approchée afin d'apporter un soutien technique à la rédaction de ce projet de loi. Elle précise que l'initiative

émane de partisans de LJS ayant eux-mêmes été confrontés à ce type de situation. Elle explique que l'objectif était d'apporter une aide dans un domaine technique, relevant du droit cantonal en matière d'autorisations et de subventions. Elle souligne que la résiliation visée dans le projet de loi est celle fondée sur le motif des travaux, conformément à la formulation figurant à l'art. 15C al. 9 du projet de loi.

Un député UDC indique avoir de la peine à saisir la position de M. Saenger sur le fond, à savoir s'il est pour ou contre ce fonds destiné aux subventions pour les travaux.

M. Saenger répond qu'ils sont favorables à ce fonds, mais à une utilisation adéquate de celui-ci. Il précise que cela n'empêchera pas la grande majorité des propriétaires, qui agissent de manière responsable, de bénéficier de subventions, mais que cela vise à empêcher certains propriétaires de résilier les baux dans le seul but d'évincer les locataires.

Le député UDC rappelle qu'à Genève, le régime de la LDTR s'applique, impliquant un contrôle des loyers et empêchant des augmentations abusives. Il demande si cet élément a été pris en compte dans le projet de loi. Il ajoute que, dans le cadre de travaux de rénovation, il est souvent nécessaire de libérer 50% de l'immeuble et de mettre en place un système de rocade. Il relève également que, dans les anciens bâtiments, certains matériaux tels que les colles ou les carrelages peuvent contenir de l'amiante, ce qui implique des contraintes importantes, notamment en matière de sécurité, avec la nécessité de mettre en place des dispositifs spécifiques pour contenir les poussières et assurer une ventilation adéquate.

M. Saenger indique que ce projet de loi ne vise pas à empêcher les rénovations. Il qualifie ce fonds de 500 millions d'excellente initiative et il précise que le projet vise à limiter les abus dans son utilisation.

Le député UDC s'interroge sur la situation des petits propriétaires ne possédant qu'un ou deux immeubles et il estime que cet aspect a été négligé par les auteurs du projet de loi. Il explique qu'en raison des contraintes prévues, certains pourraient renoncer à mettre leur bien sur le marché ou à entreprendre des rénovations, par crainte d'être accusés de spéculation immobilière. Il considère que, dans ces conditions, la rénovation pourrait devenir impossible.

Un député Vert indique qu'il ne s'agit pas nécessairement de procéder à des résiliations, mais de recourir à un système de rocade, comme le fait notamment la Ville de Genève en tant que propriétaire. Il relève que certains propriétaires ne procèdent pas de cette manière, résilient l'ensemble des baux et réalisent ensuite les travaux. Il s'interroge sur les raisons pour lesquelles

certaines propriétaires rénovent immeuble par immeuble, tandis que d'autres choisissent de résilier l'ensemble des baux avant d'intervenir.

M. Saenger répond que cela tient, selon lui, au fait que certains propriétaires ne font pas preuve de vertu dans leur pratique.

Une députée Verte relève qu'à l'art. 23, l'amende prévue s'étend de 100 francs à 150 000 francs et elle s'interroge sur les raisons de cette fourchette.

M. Saenger explique que celle-ci vise à respecter le principe de proportionnalité. Il indique qu'il ne serait pas approprié d'infliger une amende de 2 millions de francs à une personne ayant perçu 60 000 francs de subvention. Il précise que ce projet de loi a pour objectif de combler une faille et d'empêcher certains propriétaires de tirer indûment profit de l'argent public.

Une députée PLR indique que, s'agissant de l'immeuble sis rue des Cordiers 8, appartenant à la Ville de Genève, une opération de démolition-reconstruction a été menée sans renouvellement des baux des locataires, l'immeuble ayant été laissé vacant pendant une année, alors qu'il aurait été possible de maintenir les habitants plus longtemps. Elle estime que la question ne relève pas de la vertu, indépendamment du cas de Carl-Vogt. Elle ajoute que, dans la plupart des cas, qu'il s'agisse de propriétaires publics ou privés, la résiliation des baux est nécessaire dans le cadre de démolitions ou de reconstructions et qu'il existe des situations de nécessité justifiant de telles résiliations.

M. Saenger indique qu'une commission est chargée de l'octroi de ces subventions et qu'elle aura pour tâche d'examiner les situations au cas par cas.

Une députée PLR relève que le projet de loi ne laisse en réalité aucune latitude à la commission pour apprécier si le propriétaire peut bénéficier de la subvention. Elle souligne que, dès lors que le motif de la résiliation est lié à des travaux et émane du bailleur, celui-ci ne peut pas prétendre à une subvention.

M. Saenger indique que, si le projet de loi peut être amélioré et que des ajustements vont dans le sens recherché, ils y sont ouverts et toute amélioration est la bienvenue. Il précise que l'objectif est de protéger les locataires contre des propriétaires peu scrupuleux.

La députée PLR demande, en vue de l'établissement du rapport, quelle est la volonté de M. Saenger et quels cas il considère comme abusifs.

M. Saenger répond qu'une appréciation au cas par cas est nécessaire, tout en estimant qu'il convient d'adopter une approche suffisamment stricte et ferme à l'égard de ceux qui abusent de l'argent public dans le cadre de

rénovations de logements. Il ajoute qu'un propriétaire ne peut pas être systématiquement gagnant.

La députée PLR relève que, dans certains cas, les principaux bénéficiaires sont ceux qui ont acquis des immeubles sans les entretenir pendant des années avant de les revendre à un prix élevé à des acteurs institutionnels.

M. Saenger indique que de telles situations ne devraient pas inciter d'autres propriétaires à adopter le même comportement.

Une députée socialiste précise que la fourchette d'amende prévue à l'art. 23 du projet de loi vise à s'aligner sur les montants découlant de l'art. 137 al. 1 LCI. Elle ajoute que les subventions visées par la loi sur l'énergie concernent l'assainissement énergétique des bâtiments et non des opérations de démolition-reconstruction, et elle demande confirmation sur ce point.

M. Saenger confirme cet élément.

Un député UDC demande comment il est possible de déterminer l'existence d'un abus et à quel moment celui-ci pourrait être constaté.

M. Saenger répond que l'abus peut être identifié lorsqu'une rénovation s'accompagne d'une résiliation de bail permettant ensuite d'augmenter de manière disproportionnée les loyers, ce qui ne correspond pas, selon lui, au comportement d'un propriétaire responsable.

Le député UDC relève qu'en présence de subventions, la LDTR s'applique et limite les augmentations de loyer, de sorte qu'un abus lui paraît difficile à établir. Il demande à nouveau comment celui-ci pourrait être déterminé.

M. Saenger propose de solliciter l'avis de personnes plus à même de répondre à cette question si ses explications ne sont pas jugées suffisantes.

Audition de M^{me} Delphine Bachmann, conseillère d'Etat chargée du DEE, de M. Cédric Petitjean, directeur général de l'OCEN, et de M^{me} Marie Savary, juriste de l'OCEN, le lundi 18 mai 2026

M^{me} Bachmann remercie la commission de son invitation. Elle indique que le département a principalement concentré sa préparation sur le projet de loi relevant directement de ses compétences. Elle rappelle tout d'abord le cadre légal ainsi que les dispositifs d'accompagnement existants. Elle explique que la législation actuelle prévoit des exigences adaptées aux objectifs énergétiques poursuivis. Des seuils ont notamment été fixés, lesquels imposent certaines mesures d'optimisation énergétique ainsi que des rénovations. Elle relève également que des obligations spécifiques existent concernant les chaudières, avec l'objectif de favoriser des solutions reposant sur des énergies 100%

renouvelables. Elle souligne ainsi que les objectifs poursuivis par le projet de loi imposent déjà un certain nombre d'obligations aux propriétaires.

Elle rappelle que le calendrier fixé par la loi est ambitieux. Celui-ci prévoit notamment l'engagement immédiat des bâtiments les plus énergivores dans des mesures d'optimisation et/ou d'assainissement énergétique.

Elle indique qu'aujourd'hui, la réglementation repose sur une approche qu'elle qualifie de raisonnable et proportionnée. Elle mentionne notamment une approche pragmatique tenant compte : des situations individuelles, des aménagements et dérogations pour les bâtiments soumis à des mesures de protection patrimoniale, des exigences adaptées en cas d'impossibilité technique ou de constructions provisoires, ainsi qu'une prise en compte des situations de disproportion économique, de l'âge et des capacités financières des propriétaires ou encore des enjeux liés aux zones de densification.

Elle revient ensuite sur l'origine de la révision de la loi sur l'énergie. Elle rappelle qu'il s'agit de l'aboutissement de négociations particulièrement longues, ayant conduit à la signature, le 5 février 2024, d'un accord entre l'Etat et quinze organisations partenaires.

Elle souligne que le Grand Conseil a entériné cet accord tripartite le 21 mars 2024 en adoptant à l'unanimité deux projets de lois confirmant les termes de l'accord du 5 février 2024 relatifs à la rénovation énergétique du parc bâti. Elle rappelle également que cet accord prévoit une enveloppe exceptionnelle de 500 millions de francs destinée à soutenir les efforts d'assainissement énergétique des propriétaires privés et des collectivités publiques, à l'exception de l'Etat.

Elle précise qu'un nouveau barème de subventions est entré en vigueur le 1^{er} juin 2024. Sur cette enveloppe de 500 millions de francs, 70% sont destinés aux propriétaires privés et 30% aux communes et établissements publics autonomes.

Elle indique que les subventions ont été significativement augmentées par rapport au précédent barème, avec notamment un doublement des montants consacrés à la rénovation énergétique, permettant ainsi de soutenir davantage de projets. Elle souligne qu'à ce jour, les rénovations subventionnées ne peuvent pas être répercutées sur les loyers.

S'agissant des chiffres, elle évoque les rénovations globales de bâtiments collectifs à haute ou très haute performance énergétique (HPE/THPE). Elle précise que les subventions sont plafonnées à 50% du coût des travaux liés à la demande de subvention et que le montant moyen des aides accordées en 2025 s'élève à environ 370 000 francs par projet. Elle mentionne notamment un exemple réalisé à Lancy.

Elle indique qu'en 2025, 80 projets ont bénéficié d'un soutien financier.

Elle relève également qu'un important dispositif d'accompagnement a été mis en place à destination de l'ensemble des acteurs concernés, qu'il s'agisse des propriétaires d'immeubles locatifs, des locataires, des propriétaires de villas ou de PPE, mais également des grandes entreprises, des PME, des collectivités publiques et des professionnels des métiers du bâtiment. Elle souligne qu'autour de cette nouvelle loi sur l'énergie se construit progressivement un véritable écosystème d'accompagnement.

Concernant spécifiquement le PL 13773, elle tient à rappeler que les rénovations ne sont pas réalisées uniquement pour des raisons énergétiques, mais peuvent également répondre à des impératifs de sécurité ou à d'autres besoins propres aux bâtiments concernés. Elle estime qu'il convient dès lors de distinguer ces situations du mécanisme prévu à l'art. 15C al. 8 LEn, qui laisse le choix entre l'octroi d'une subvention et une BPC (baisse prévisible des charges).

Elle considère qu'aujourd'hui, le principal risque du projet de loi réside dans le fait qu'il pourrait décourager certaines rénovations, notamment celles liées à des questions de sécurité. Elle rappelle qu'il existe déjà plusieurs mécanismes destinés à protéger les locataires. Elle souligne également que le projet de loi ne traite pas la question de l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire.

Elle estime ainsi que le texte ne s'attaque qu'à un seul aspect du dispositif, à savoir la question des subventions. Or, selon elle, la transition énergétique et la protection des locataires constituent deux objectifs importants qui ne doivent pas être opposés. Elle rappelle à cet égard le caractère historique de l'accord conclu en 2024, signé à la fois par les milieux immobiliers et par l'ASLOCA. Elle souligne également que la protection contre les congés rénovation relève aujourd'hui du cadre fédéral et que la décision de réaliser des travaux demeure indépendante de l'accès à une subvention, certains travaux étant d'ailleurs effectués sans subvention.

Elle estime dès lors que le projet de loi tente de traiter la problématique des congés rénovation par le biais des subventions énergétiques. Selon elle, ce texte remet clairement en question l'accord historique conclu en 2024, cela sur la base de situations exceptionnelles, sans pour autant empêcher concrètement les congés rénovation, lesquels peuvent intervenir indépendamment des questions de subvention. Pour l'ensemble de ces raisons, le DEE se déclare aujourd'hui défavorable au projet de loi dans son ensemble.

S'agissant de la motion 3195, elle relève qu'elle concerne davantage le DT que la loi sur l'énergie, dès lors qu'elle traite plus largement des travaux de

rénovation, de transformation ou de démolition. Elle indique que le DEE se détermine exclusivement sous l'angle énergétique et laisse donc au département compétent le soin de se prononcer plus en détail sur cet objet.

Une députée PLR remercie les auditionnés de leurs explications. Elle demande si, depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions en 2024, une augmentation des congés rénovation a été constatée et si certaines pratiques se sont désormais généralisées dans le cadre des rénovations.

M. Petitjean répond qu'en termes de volume de rénovations, une augmentation a effectivement été observée. Il relève surtout un changement de pratique, avec un passage de rénovations ponctuelles à des rénovations globales des bâtiments.

La députée PLR relève dès lors qu'auparavant, les propriétaires percevaient certes moins de subventions, mais sans que cela signifie nécessairement qu'ils réalisaient moins de travaux.

M. Petitjean confirme que les rénovations entreprises sont aujourd'hui davantage des rénovations globales.

La députée PLR demande si les propriétaires sont aujourd'hui davantage enclins à se raccorder aux réseaux thermiques structurants ou si cette démarche demeure compliquée.

M^{me} Bachmann indique qu'une réponse à la motion 3180 a été déposée et validée par l'ensemble du département en vue de la prochaine séance plénière des 4 et 5 juin. Elle précise avoir demandé à être auditionnée par la commission de l'énergie le 12 juin 2026. Elle souligne que le calendrier prévu est actuellement respecté.

M. Petitjean explique que la principale difficulté réside surtout dans le phasage entre le remplacement des agents énergétiques – notamment lorsque les chaudières arrivent en fin de vie ou tombent en panne – et le calendrier de déploiement des réseaux structurants.

M^{me} Bachmann confirme cette analyse. Elle estime qu'il est nécessaire de donner les moyens permettant d'atteindre les objectifs énergétiques fixés.

Une députée socialiste relève qu'il lui paraît assez clair que l'octroi de ces subventions conduira mécaniquement à une augmentation du nombre de rénovations, notamment sous l'effet des obligations liées à la transition énergétique. Elle demande si cette analyse est confirmée.

M^{me} Bachmann répond par l'affirmative. Elle indique que cette logique était précisément au cœur de l'accord conclu en 2024, l'idée étant qu'à partir du moment où des objectifs ambitieux sont fixés, il est nécessaire de se donner

les moyens ainsi que de donner aux propriétaires les moyens de réaliser ces objectifs.

La députée socialiste indique être quelque peu étonnée par la position défendue par le département sur ce projet de loi. Elle relève que l'objectif du texte est précisément d'éviter que l'augmentation du nombre de résiliations ne conduise parallèlement à une augmentation des résiliations de baux sous prétexte de travaux, alors même que ces travaux pourraient être réalisés sans congé. Elle précise que le projet ne porte pas sur la validité des résiliations au regard du droit fédéral, mais bien sur les compétences cantonales en matière d'octroi des autorisations et des subventions. Elle explique que l'idée du projet est que, lorsqu'une résiliation intervient au motif des travaux, les subventions puissent être refusées ou restituées, voire que l'autorisation ne soit pas délivrée.

M^{me} Bachmann répond qu'il convient de distinguer la procédure relative à l'octroi des subventions de celle concernant l'autorisation de construire liée aux rénovations. Elle souligne qu'il s'agit de deux procédures distinctes. Elle rappelle néanmoins qu'aucune subvention n'est versée si les travaux ne sont pas réalisés et qu'aucuns travaux ne peuvent être réalisés sans autorisation de construire.

M. Petitjean précise que la demande de subvention peut être déposée après la demande d'autorisation, notamment parce que les subventions fédérales disposent d'une validité maximale de cinq ans. Il souligne ainsi que la procédure d'autorisation est dissociée de la procédure de subvention. Il rappelle également que le versement effectif de la subvention intervient à la fin des travaux.

La députée socialiste relève que, dans ce cas, il serait d'autant plus facile de vérifier à l'issue du processus qu'aucune résiliation n'a été effectuée au motif des travaux et, le cas échéant, de refuser le versement de la subvention.

M. Petitjean confirme qu'il s'agirait alors d'une condition supplémentaire introduite au stade final du processus.

La députée socialiste indique précisément que l'objectif recherché serait d'éviter que de l'argent public soit utilisé dans des situations où des baux sont résiliés sous couvert de travaux de rénovation, alors qu'il pourrait en réalité exister un objectif spéculatif. Elle relève que c'est précisément ce type de situation que le projet de loi entend dénoncer, dès lors que les rénovations énergétiques pourraient, selon elle, être réalisées sans résiliation des baux.

M^{me} Bachmann répond qu'à ce jour, le département n'a pas connaissance de cas dans lesquels des subventions énergétiques auraient été accordées à des propriétaires ayant procédé à des résiliations de baux injustifiées dans le cadre de projets n'ayant pas obtenu d'autorisation. Elle rappelle également que le

droit fédéral prévoit déjà des dispositions visant à éviter ce type de situation. Elle souligne enfin qu'aucune subvention n'est versée si les travaux ne sont pas réalisés.

La députée socialiste relève que le cadre fédéral se distingue toutefois du cadre cantonal et précise que le projet vise précisément à agir au niveau cantonal. Elle estime qu'il existe une confusion dans la discussion et rappelle que l'idée est d'empêcher l'octroi de subventions dans certaines situations problématiques. Elle ajoute que de tels cas existent effectivement.

M^{me} Bachmann répond qu'il peut certes exister aujourd'hui des situations litigieuses, mais que le département n'a pas connaissance, à son niveau, de subventions énergétiques qui auraient été accordées dans ce type de contexte.

La députée socialiste cite alors l'exemple du dossier Carl-Vogt.

M^{me} Bachmann répond que les immeubles concernés dans le dossier Carl-Vogt ne sont pas soumis à une obligation de rénovation énergétique et qu'aucune autorisation de construire n'a été délivrée à ce stade.

M. Petitjean précise que le dossier Carl-Vogt n'entre pas dans le cadre des obligations imposées par l'OCEN.

La députée socialiste demande néanmoins si les propriétaires concernés pourraient malgré tout bénéficier ultérieurement de subventions.

M. Petitjean répond que, si une rénovation globale devait être réalisée, une subvention pourrait effectivement être accordée, pour autant qu'une autorisation de construire soit obtenue.

La députée socialiste relève alors que le projet de loi ne prévoit précisément pas qu'il doive exister un lien direct entre l'obligation imposée par l'Etat et la résiliation des baux.

M^{me} Bachmann estime que le projet tente en réalité de régler un cas particulier qui ne correspond pas aux critères actuellement prévus par la loi.

La députée socialiste répond qu'il existe néanmoins des situations dans lesquelles les subventions interviennent ultérieurement dans le processus.

M. Petitjean précise que cela suppose alors que l'autorisation ait été délivrée et que les travaux n'aient pas encore commencé.

La députée socialiste rappelle que le projet de loi vise précisément à empêcher qu'une subvention puisse être octroyée dans ce type de situation.

M^{me} Bachmann relève que, dans le cas du dossier Carl-Vogt, les travaux pourraient être réalisés sans recours à des subventions. Elle rappelle également qu'aucune subvention n'est délivrée sans qu'une autorisation de construire ait préalablement été accordée. Elle estime qu'il conviendrait dès lors de voir avec

le DT s'il existe des situations particulières de cette nature. A la connaissance du DEE, il n'existe aujourd'hui aucun cas dans lequel une subvention énergétique aurait été accordée alors qu'une autorisation de construire avait été délivrée dans une situation où la résiliation des baux n'était pas justifiée.

Elle estime regrettable que ce type de projet de loi remette en question un accord signé par l'ensemble des parties concernées.

La députée socialiste répond que soit l'accord n'est effectivement pas remis en cause, soit il existe des cas d'application concrets, auquel cas la question se pose nécessairement. Elle précise que l'objectif du projet n'est pas de régler la question générale des résiliations de baux, mais d'éviter que de l'argent public soit utilisé de manière inadéquate.

M^{me} Bachmann maintient qu'aucune subvention n'est accordée sans autorisation de construire délivrée au préalable.

La députée socialiste demande alors ce qu'il adviendrait dans l'hypothèse où une résiliation interviendrait après la délivrance de l'autorisation de construire, au motif des travaux.

M^{me} Bachmann répond que les autorités peuvent effectivement délivrer l'autorisation de construire dans ce cadre.

Un député du Centre demande, dans le cadre des rénovations énergétiques des bâtiments, si le département constate une multiplication des obstacles opposés aux projets de démolition-reconstruction en raison de leur impact environnemental. Il indique avoir le sentiment que le département travaille activement sur les bonnes pratiques en matière de démolition et de rénovation et demande des précisions à ce sujet.

M^{me} Savary explique qu'à la suite de l'adoption, en 2021, des art. 117 et 118 de la loi sur les constructions et les installations diverses, relatifs notamment à l'empreinte carbone des matériaux et à la nécessité de la réduire au minimum, l'office cantonal de l'énergie a été chargé d'élaborer le règlement d'application correspondant et qu'il constitue désormais l'autorité compétente pour mettre en œuvre ces dispositions.

Elle indique que, dans ce cadre, les démolitions-reconstructions pourront effectivement être limitées pour des raisons écologiques, les études ayant démontré qu'il est généralement plus avantageux, du point de vue des émissions de CO₂, de privilégier le réemploi et la réutilisation de l'existant plutôt que de démolir pour reconstruire à neuf.

Elle précise toutefois qu'il s'agit encore aujourd'hui de dispositifs en cours de mise en œuvre. Elle souligne que Genève se situe parmi les cantons pionniers en Suisse dans ce domaine, mais qu'un important travail reste à

accomplir, notamment concernant la mise en place de filières, l'élaboration de mécanismes de subvention ainsi que l'accompagnement des projets pilotes. Elle précise qu'en matière d'obligations légales, les premières exigences n'interviendront pas avant 2035 et viseront d'abord l'élaboration de concepts bas carbone, tandis que les obligations de réalisation interviendront à partir de 2034. Elle ajoute que des financements sont également prévus afin de soutenir les projets liés au réemploi des matériaux et d'encourager l'innovation dans ce secteur.

Un député LJS remercie les auditionnés pour leur présentation. Revenant sur les mécanismes de subvention évoqués, il demande si, lorsqu'une subvention est octroyée, le propriétaire peut malgré tout répercuter sur les loyers les coûts des travaux, y compris la part couverte par la subvention, et comment ce mécanisme est contrôlé.

M^{me} Savary répond que les règles fédérales imposent déjà que le montant des subventions accordées soit déduit lors de la répercussion des travaux sur les loyers. Elle explique ensuite que, concernant plus spécifiquement la question de la baisse des charges, il s'agit d'une adaptation de l'accord de 2010 visant à éviter que les propriétaires puissent, d'une part, répercuter sur les loyers les économies réalisées sur les charges et, d'autre part, bénéficier simultanément des nouvelles subventions prévues par l'accord de 2024.

Elle précise que l'accord de 2024 a ainsi conduit à offrir un choix aux propriétaires : soit bénéficier des subventions, soit utiliser le mécanisme de baisse prévisible des charges permettant de répercuter partiellement certaines économies sur les loyers, dans le respect de la LDTR et des plafonds applicables. Elle souligne que ce choix constitue précisément l'un des éléments centraux de l'accord sur la transition énergétique conclu en 2024.

M. Petitjean ajoute qu'aujourd'hui, les différents services concernés coordonnent leurs interventions sur ces questions.

Une députée PLR demande ensuite si les bénéficiaires des subventions figurent dans la FAO.

M. Petitjean répond que le département sait uniquement si une publication est intervenue ou non, mais qu'il ne connaît pas les montants détaillés publiés.

La députée PLR revient ensuite sur la lecture du PL 13773. Elle relève que, selon la députée S, ce projet ne remettrait pas en cause l'accord de 2024. Or, selon sa propre interprétation du texte, il existe déjà un problème dans la formulation actuelle, dès lors que le projet semble dissocier la question des travaux de celle des résiliations intervenues dans le cadre d'une demande d'autorisation. Elle estime ainsi que toute résiliation de bail intervenant dans un délai de cinq ans pourrait potentiellement empêcher l'octroi des

subventions, indépendamment du fait qu'elle émane du bailleur ou du locataire.

M^{me} Savary répond qu'elle n'a pas analysé spécifiquement la question de l'effet rétroactif du projet. S'agissant de la distinction entre les résiliations données par le bailleur ou par le locataire, elle estime qu'interpréter le texte comme empêchant toute subvention lorsqu'un locataire résilie lui-même son bail irait au-delà du but poursuivi par les auteurs du projet. Elle considère que l'objectif du texte vise clairement la protection des locataires et qu'il serait difficile de justifier juridiquement qu'une résiliation donnée par le locataire prive automatiquement le propriétaire de toute subvention. Elle précise ne pas partager entièrement l'interprétation de la députée PLR, tout en estimant qu'il appartiendrait éventuellement aux auteurs du projet, notamment M^{me} Reynold, de clarifier ce point.

La députée PLR demande alors si, selon la pratique actuelle du département, le projet de loi aurait pour effet de bloquer tous les types de subventions dans ce type de situation.

M^{me} Savary répond que, si l'on s'en tient strictement au texte du projet de loi, la subvention tomberait effectivement.

La députée PLR estime que, dans ce cas, le projet empêcherait pratiquement 90% des rénovations énergétiques actuellement réalisées.

M^{me} Savary répond que la majorité des travaux de rénovation sont aujourd'hui réalisés en site occupé.

La députée PLR relève toutefois que le projet semble empêcher toute résiliation.

M^{me} Savary confirme que, dans une telle hypothèse, le projet de loi trouverait effectivement application.

M^{me} Bachmann estime qu'il conviendra également d'entendre les autres parties signataires de l'accord. Elle précise qu'elle ne conteste pas l'existence de situations particulières comme celle du boulevard Carl-Vogt, mais considère que des mécanismes existent déjà aujourd'hui pour prévenir ce type de dérives. Elle estime que les outils actuels sont suffisants pour traiter ces situations sans remettre en cause l'accord conclu en 2024. Elle indique également ne pas savoir si la commission a auditionné l'USPI, précisant que cette dernière a élaboré une charte que ses membres se sont engagés à respecter.

Une députée Verte remercie les auditionnés de leurs explications. Elle relève que les travaux de rénovation représentent malgré tout des coûts

importants et elle demande quel pourcentage des coûts totaux est couvert par les subventions.

M^{me} Bachmann répond que les montants moyens pour 2025 figurent dans la présentation remise à la commission. Elle rappelle que le plafond des subventions est fixé à 50% du coût des travaux.

M^{me} Savary précise qu'il convient de mettre ces montants en perspective avec le coût global des projets.

Un député MCG demande si l'Etat dispose aujourd'hui de mécanismes suffisants pour empêcher que les subventions énergétiques ne soient détournées à des fins spéculatives.

M^{me} Bachmann répond par l'affirmative. Elle estime que les outils existants sont suffisants, même si certaines situations particulières doivent naturellement faire l'objet d'une attention particulière. Elle considère toutefois qu'il ne faut pas remettre en question l'accord trouvé en 2024.

Audition des fondations immobilières de droit public (FIDP) représentées par M^{me} Karin Grobet Thorens, présidente de la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI), M. Michel Perizzolo, directeur du secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP), M. Florian Barro, ancien président de la Fondation René et Kate Block (FRKB), et de M. Danny Yardley, intervenant social du SFIDP, le lundi 8 juin 2026

M^{me} Grobet Thorens indique que M. Yardley va expliquer la pratique des fondations en matière de travaux de rénovation, qu'il s'agisse de projets lourds ou plus légers.

M. Yardley explique que les fondations disposent d'un parc immobilier qui nécessite régulièrement des travaux de rénovation, notamment pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments. Selon l'ampleur des travaux, en particulier lorsqu'ils impliquent des surélévations ou des transformations importantes, il n'est pas toujours possible de maintenir les locataires dans leur logement dans des conditions satisfaisantes pendant le chantier. Il indique que, plusieurs années avant le début des travaux, parfois déjà au stade du concours d'architecture, les locataires sont informés du projet et des conséquences qu'il pourrait avoir sur leur situation. Les fondations leur expliquent alors les différentes étapes du processus et s'engagent à les reloger. Les locataires qui le souhaitent peuvent ensuite solliciter un retour dans l'immeuble rénové et bénéficient d'une priorité pour l'attribution des logements disponibles. Les frais de déménagement sont également pris en charge.

Il précise que, dans certains cas, les travaux sont réalisés par étapes. Les fondations profitent alors des départs naturels de certains locataires pour libérer des logements et organiser des relogements temporaires au sein de leur parc immobilier. Il relève toutefois que cette pratique est plus difficile lorsque les travaux modifient la typologie des logements. Il prend l'exemple de projets visant à améliorer l'accessibilité des immeubles pour les personnes à mobilité réduite, notamment par l'agrandissement des ascenseurs. De tels aménagements peuvent entraîner une légère réduction de la surface des appartements. Même si un logement demeure officiellement un cinq-pièces, sa configuration peut être modifiée, ce qui nécessite alors la résiliation du bail existant et la conclusion d'un nouveau contrat.

Il souligne que les modalités de relogement dépendent de l'ampleur des projets et de leur calendrier. Au cours des dix dernières années, les fondations ont procédé à environ 350 résiliations de baux dans le cadre de travaux de rénovation, tout en relogant l'ensemble des locataires concernés. Il relève que certaines résiliations ont fait l'objet de contestations, notamment devant l'ASLOCA, mais qu'un accord a finalement pu être trouvé dans chaque situation.

M^{me} Grobet Thorens résume en indiquant que le principal enseignement à retenir est que les 350 résiliations intervenues dans ce contexte ont toutes été accompagnées d'une solution de relogement. Elle précise que quelques procédures ont effectivement été engagées dans les délais légaux de contestation des résiliations. Elle souligne que les fondations cherchent à concilier leurs objectifs de rénovation énergétique avec le maintien des conditions de logement de leurs locataires. Si les travaux nécessitent parfois une résiliation de bail, celle-ci s'accompagne systématiquement de propositions concrètes de relogement, qu'elles soient temporaires ou définitives.

En lien avec le projet de loi examiné par la commission, elle indique comprendre les préoccupations relatives aux congés donnés dans le cadre de rénovations. Elle estime toutefois que la pratique des fondations ne correspond pas aux situations visées par le texte. Selon elle, les résiliations intervenant dans leur parc immobilier ne poursuivent aucun objectif spéculatif et s'inscrivent dans un cadre strictement encadré, associé à des solutions de relogement pour les locataires concernés. Elle considère dès lors que les fondations ne se sentent pas directement concernées par l'objectif poursuivi par le projet de loi.

M. Barro ajoute que, dans le cadre de son expérience à la FRKB, cinq immeubles ont été rénovés et deux nouveaux bâtiments ont été construits. Il explique que, dans certains cas, notamment aux ensembles René et

Bois-de-la-Chapelle, une partie des immeubles a été progressivement libérée afin de permettre des relogements internes durant les travaux. Il relève que la fondation accueille une population particulièrement fragile, composée en grande partie de personnes âgées, ce qui nécessite une attention particulière lors de la conduite des projets de rénovation. Il indique que cette méthode de « l'opération tiroir » a été mise en œuvre à deux reprises. D'autres projets, tels que ceux de Bourgogne ou des Champs-Fréchets, ont été réalisés ou sont prévus sans maintien des locataires dans les immeubles concernés. Il précise toutefois que l'objectif n'est pas de procéder systématiquement à des évacuations complètes des bâtiments.

Il relève également que la fondation collabore étroitement avec la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI), qui gère un parc d'environ 450 à 500 logements. Les deux institutions coordonnent leurs programmes de rénovation afin de faciliter le relogement temporaire des locataires concernés. Il cite notamment l'exemple du projet du Vieux-Sécheron, dans le cadre duquel les locataires pourront être accueillis dans des logements de la FRKB, comme cela a déjà été fait dans le sens inverse lors d'autres opérations. Il pense que cette coordination permet de maintenir autant que possible les personnes âgées dans leur quartier habituel. Il souligne enfin que ces démarches nécessitent un travail de longue haleine. Au sein de la fondation, la durée moyenne d'occupation d'un logement se situe entre onze et douze ans. Il observe que, lorsqu'une personne âgée est relogée et s'adapte à son nouveau logement, elle choisit souvent d'y rester définitivement.

Le président comprend des explications fournies que les fondations ne se considèrent pas directement comme concernées par le projet de loi et il leur demande si elles pourraient néanmoins vivre avec celui-ci.

M^{me} Grobet Thorens répond que la question est plus nuancée. Elle explique que, indépendamment des solutions de relogement proposées aux locataires et de l'absence de volonté d'augmenter les loyers à l'issue des travaux, les fondations pourraient être touchées indirectement par certaines conséquences du projet de loi, notamment sous l'angle du maintien de leurs subventions. Elle souligne que les fondations ne se reconnaissent pas dans les situations visées par le projet de loi, lequel cherche à lutter contre des rénovations conduisant à des augmentations de loyer importantes après travaux. Selon elle, les pratiques des fondations sont différentes puisqu'elles reposent sur le relogement effectif des locataires et sur le maintien de loyers compatibles avec leur mission sociale. Elle rappelle que les quelque 350 résiliations intervenues dans le cadre de rénovations se sont toutes accompagnées de solutions de relogement concrètes et ne relèvent pas de simples déclarations d'intention. Sa préoccupation principale porte dès lors sur la manière dont les fondations

seraient traitées par le nouveau dispositif alors même qu'elles ne correspondent pas à la situation que le projet de loi entend combattre.

Le président demande ensuite si les auditionnés disposent d'une estimation de la proportion des travaux de rénovation entrepris principalement pour des raisons structurelles par rapport à ceux motivés par des objectifs d'amélioration énergétique et de réduction de l'indice de dépense de chaleur (IDC).

M. Perizzolo indique que, lorsque les fondations sont confrontées à des problématiques structurelles majeures, elles privilégient généralement des opérations de démolition-reconstruction. Il cite à titre d'exemple un projet réalisé à la route de Meyrin, où un bâtiment a été démoli afin de permettre la construction d'un immeuble plus performant et offrant davantage de logements. Il précise que les rénovations entreprises concernent le plus souvent des objectifs d'amélioration énergétique plutôt que des problématiques structurelles.

Le président demande si la majorité des travaux d'envergure sont ainsi motivés par des considérations énergétiques.

M. Perizzolo répond par l'affirmative. Il indique que les fondations priorisent effectivement leurs interventions en fonction de ces critères, notamment grâce aux outils de gestion patrimoniale dont elles se dotent progressivement.

Une députée PLR relève que le projet de loi prévoit la suppression de certaines subventions lorsque des résiliations de baux interviennent dans le cadre de travaux de rénovation. Elle observe que les fondations ont expliqué ne pas agir dans une logique spéculative. Elle rappelle également que le cas à l'origine du projet de loi concernait une caisse de pension et qu'une solution a finalement pu être trouvée. Elle demande quelles seraient les conséquences concrètes pour les fondations si elles ne pouvaient plus bénéficier de ces subventions. Elle s'interroge notamment sur la possibilité qu'elles renoncent à certains travaux ou qu'elles choisissent de les réaliser en maintenant les locataires dans les immeubles malgré les nuisances que cela pourrait engendrer.

M^{me} Grobet Thorens indique ne pas connaître les détails de l'accord auquel il est fait référence. Elle explique que certaines rénovations nécessitent effectivement une résiliation générale des baux, alors que d'autres peuvent être réalisées au moyen de relogements successifs ou de rocades.

Elle souligne que chaque projet fait l'objet d'une évaluation spécifique et que les fondations travaillent en amont afin d'identifier la solution la plus

adaptée. Selon elle, cette préparation représente un travail important qui s'inscrit dans la durée.

La députée PLR demande si les fondations poursuivraient le même volume de rénovations en l'absence de subventions.

M. Perizzolo répond par l'affirmative. Il précise toutefois que les subventions constituent un soutien financier important. Selon lui, les montants qui ne seraient plus couverts par des aides publiques devraient être répercutés sur les loyers. Il rappelle que les fondations ont également pour mission d'assurer la pérennité de leur patrimoine immobilier.

Une députée socialiste indique avoir participé à la rédaction du projet de loi. Elle demande si les fondations sollicitent systématiquement les subventions disponibles et relève que, même lorsqu'un relogement est organisé, la résiliation du bail constitue un choix de gestion. Selon elle, d'autres solutions, telles que les rocades, pourraient parfois être privilégiées.

M. Yardley dit comprendre ce raisonnement. Il explique qu'il est parfois possible de procéder au moyen d'avenants aux baux existants. Toutefois, lorsque les fondations souhaitent profiter d'un relogement pour corriger des situations de sous-occupation ou de sur-occupation, elles doivent résilier le bail existant avant de conclure un nouveau contrat HBM. Il précise néanmoins que les avenants sont fréquemment utilisés lorsqu'ils permettent de simplifier les démarches.

La députée socialiste relève qu'il serait également envisageable de coordonner la fin des rapports de bail de manière consensuelle en même temps que la conclusion du nouveau bail. Elle indique que, dans de nombreuses situations, notamment impliquant des personnes âgées, la notification d'une résiliation est vécue de manière extrêmement difficile. Selon elle, la résiliation n'est donc pas toujours indispensable et, au contraire, on peut tout à fait faire sans.

Un député LJS remercie les auditionnés de leur présentation. Revenant sur les quelque 350 résiliations évoquées précédemment, il demande si chacune de ces situations a effectivement donné lieu à une proposition de relogement.

M. Perizzolo le confirme.

M. Yardley précise que les avis de résiliation sont systématiquement accompagnés d'un courrier explicatif rappelant les engagements pris par les fondations. Les locataires sont notamment informés que les frais de déménagement seront pris en charge et qu'ils bénéficieront d'une priorité s'ils souhaitent réintégrer l'immeuble à l'issue des travaux.

Un député MCG demande si les contestations évoquées précédemment concernent certaines des 350 résiliations mentionnées et il souhaite en connaître les motifs.

M. Yardley répond que c'est le cas. Il indique que certaines contestations sont déposées par principe, tandis que d'autres émanent de locataires accompagnés par des associations de défense des locataires qui contestent systématiquement les résiliations.

Le président demande si l'information relative aux voies de recours est communiquée à l'initiative des fondations ou si cette obligation découle du cadre légal applicable.

M^{me} Grobet Thorens répond que ces informations doivent obligatoirement figurer dans les avis de résiliation.

Audition de la Fédération des métiers du bâtiment (FMB), M. Marc Rädler, secrétaire général adjoint le lundi, 15 juin 2026

M. Rädler indique s'exprimer au nom de la Fédération des métiers du bâtiment (FMB). Il explique que son organisation a pris connaissance du projet de loi et elle estime que, malgré les bonnes intentions qui le sous-tendent, la solution proposée ne répond pas de manière adéquate au problème identifié. Selon lui, la problématique du relogement des locataires lors de rénovations lourdes existe bel et bien, mais le projet de loi risque davantage d'entraver les rénovations énergétiques que de résoudre cette difficulté.

Il rappelle que Genève accuse déjà un retard important en matière de rénovation du parc immobilier. Alors que les objectifs nationaux visent à augmenter significativement le taux de rénovation énergétique des bâtiments, le canton demeure en dessous de la moyenne suisse pour plusieurs indicateurs liés aux travaux de rénovation et à l'investissement consacré à l'assainissement énergétique. Selon lui, la priorité devrait être d'accélérer ces rénovations plutôt que d'ajouter de nouvelles contraintes.

À ses yeux, la véritable difficulté réside davantage dans la pénurie de logements que dans le cadre juridique actuel. Il estime qu'une augmentation de l'offre de logements permettrait de fluidifier le marché et faciliterait le relogement temporaire des locataires concernés par des rénovations importantes.

Revenant sur le projet de loi, il précise que celui-ci a notamment été motivé par certaines situations médiatisées de résiliations collectives liées à des rénovations. Selon les informations recueillies par la FMB, le nombre réel de cas concernés serait toutefois sensiblement plus faible que ce qui a parfois été

évoqué publiquement. Il estime dès lors que l'ampleur du phénomène doit être relativisée.

Il insiste sur le fait que les rénovations énergétiques les plus importantes concernent généralement des immeubles présentant de très mauvaises performances énergétiques et nécessitent des interventions lourdes. Dans de nombreux cas, ces travaux ne peuvent matériellement pas être réalisés alors que les logements restent occupés. Les exigences de sécurité, les contraintes techniques et la durée des chantiers imposent souvent de libérer les immeubles avant le début des travaux. Selon lui, il ne s'agit donc pas d'un choix de convenance, mais d'une nécessité pratique.

M. Rädler souligne que les rénovations lourdes sont déjà strictement encadrées par le droit du bail et par la jurisprudence. Il rappelle notamment que les propriétaires bénéficiant de subventions disposent de possibilités limitées de répercuter les coûts des travaux sur les loyers selon la LDTR, ce qui constitue déjà une protection importante pour les locataires. Il relève également que les propriétaires ont l'obligation de proposer des solutions de relogement lorsque les travaux l'exigent.

Il explique ensuite que les subventions jouent un rôle essentiel dans l'équilibre économique de ces projets. Comme les possibilités de répercussion des coûts sur les loyers sont fortement limitées, ces aides permettent de rendre financièrement réalisables des rénovations qui, sans cela, seraient souvent abandonnées. Il considère que conditionner davantage l'octroi de ces subventions ou les remettre en cause aurait pour effet soit de décourager les propriétaires de réaliser les travaux, soit de les inciter à renoncer aux aides publiques et à chercher d'autres moyens de financer leurs investissements, ce qui pourrait finalement être moins favorable aux locataires.

En conclusion, M. Rädler estime que le projet de loi cherche à répondre à une problématique sociale réelle, mais s'attaque au mauvais levier. Selon lui, les conséquences risqueraient d'être contre-productives pour la rénovation énergétique du parc immobilier et compromettraient les objectifs climatiques poursuivis par le canton. Il rappelle enfin que le système actuel de subventions est le résultat de longues négociations entre les autorités, les associations de défense des locataires, les milieux professionnels et les représentants des propriétaires. À ses yeux, cet équilibre a démontré son efficacité et ne devrait pas être remis en cause sans précaution.

Le président relève que M. Rädler a distingué différentes typologies de travaux. Il observe que, dans certains cas, les rénovations peuvent être réalisées par étapes, entrée par entrée ou selon la nature des interventions, permettant ainsi aux locataires de rester dans leur logement ou de ne s'absenter que

temporairement avant de réintégrer les lieux. A l'inverse, d'autres catégories de travaux rendent indispensable le départ des occupants pendant toute la durée du chantier. Il demande dès lors si, à son avis, le droit actuel opère déjà une distinction suffisante entre ces différentes situations afin de garantir une protection adéquate des locataires lorsque les travaux pourraient être réalisés sans résiliation des baux. Il relève en particulier qu'une rénovation peut parfois constituer une opportunité pour certains propriétaires de mettre fin aux rapports de bail, de remplacer les locataires en place puis d'augmenter les loyers. Il rappelle que la LDTR vise précisément à limiter ce risque et souhaite savoir si M. Rädler estime que le cadre légal actuel offre des garanties suffisantes pour atteindre cet objectif de protection.

M. Rädler répond qu'à son avis le droit actuel offre déjà une protection suffisante aux locataires. Il rappelle qu'à l'issue de travaux de rénovation bénéficiant du régime applicable, les loyers demeurent soumis à un contrôle et à un encadrement qui limitent fortement les possibilités d'augmentation. Selon lui, l'idée qu'un propriétaire puisse profiter librement d'une rénovation pour augmenter massivement les loyers ne correspond pas à la réalité juridique actuelle. Il estime au contraire que le cadre légal restreint déjà de manière importante la possibilité de répercuter sur les loyers le coût des travaux, en particulier lorsqu'il s'agit de rénovations énergétiques. Sans vouloir rouvrir le débat de fond sur la LDTR, il considère même que la législation genevoise est aujourd'hui particulièrement restrictive à l'égard des propriétaires souhaitant entreprendre des rénovations.

Il indique par conséquent que les mécanismes existants suffisent à ses yeux pour distinguer les situations où des résiliations seraient réellement nécessaires de celles où elles ne le seraient pas. Il ajoute que, même dans l'hypothèse où un propriétaire parviendrait à contourner certains mécanismes de contrôle, les locataires disposent encore de protections importantes découlant du droit du bail, notamment à travers le principe de proportionnalité et les possibilités de contestation des congés. Dans un contexte de pénurie de logements tel que celui que connaît Genève, il relève que les autorités et les juridictions examinent avec une attention particulière les résiliations et les atteintes portées à la situation des locataires.

M. Rädler estime dès lors que le problème ne réside pas dans une insuffisance des protections légales. Selon lui, les garanties offertes aux locataires sont déjà très développées, voire particulièrement rigoureuses. Selon lui, les difficultés rencontrées dans la pratique relèvent davantage de la mise en œuvre concrète de ces mécanismes et du manque de logements disponibles permettant d'assurer le relogement des personnes concernées dans des conditions satisfaisantes.

Le président relève que M. Rädler a indiqué à plusieurs reprises que les coûts des travaux ne pouvaient pas être répercutés sur les loyers. Il rappelle toutefois qu'une modification législative approuvée en votation il y a plusieurs années permet précisément, dans certaines limites, de répercuter une partie des coûts des rénovations sur les loyers. Il lui demande dès lors de préciser son propos et de clarifier dans quelle mesure cette possibilité existe effectivement en droit genevois.

M. Rädler répond qu'il ne voulait pas dire que toute répercussion est impossible, mais qu'elle demeure fortement limitée. Il explique que, dans le cadre des mécanismes de contrôle applicables, notamment lorsque les logements sont soumis à un régime de loyers plafonnés fixé par les autorités, les possibilités d'adaptation des loyers restent restreintes. Il relève que, dans de nombreux cas, les loyers pratiqués sont déjà supérieurs aux montants de référence retenus par l'Etat, de sorte que les propriétaires ne disposent pas nécessairement d'une marge leur permettant de compenser pleinement le coût des travaux par une augmentation des loyers. Selon lui, c'est précisément cette limitation qui justifie le recours aux subventions publiques afin de rendre économiquement réalisables les rénovations énergétiques importantes.

Le président relève que le Grand Conseil a successivement adopté d'importants crédits destinés à soutenir les rénovations énergétiques, d'abord à hauteur d'un demi-milliard de francs puis d'un milliard de francs. Il demande à M. Rädler si, deux ans après ces décisions, le volume de travaux effectivement réalisés correspond aux attentes que les milieux du bâtiment pouvaient nourrir au moment de l'adoption de ces mesures.

M. Rädler répond que les résultats demeurent inférieurs aux attentes. Il indique que cette situation concerne aussi bien le secteur privé que les bâtiments appartenant à l'Etat, même si les retards lui paraissent particulièrement marqués dans le secteur public. Selon lui, les effets des crédits votés ne peuvent pas encore être pleinement évalués, dans la mesure où de nombreux projets se trouvent toujours à différents stades d'élaboration ou de procédure. Il relève toutefois que les objectifs initialement annoncés ne sont pas atteints à ce jour.

Il estime notamment que l'Etat a sous-estimé l'ampleur de la tâche ainsi que les contraintes administratives associées à ces programmes de rénovation. Il souligne en particulier que les projets publics sont soumis aux règles des marchés publics, ce qui allonge considérablement les délais de préparation et de réalisation. Selon lui, tant dans le secteur privé que dans le secteur public, les taux de réalisation observés restent inférieurs aux ambitions affichées au moment du lancement de ces programmes, même si le phénomène est plus marqué pour les projets portés directement par les collectivités publiques.

Le président lui demande alors si les contraintes liées aux procédures de marchés publics expliquent, selon lui, le fait que l'Etat rénove aujourd'hui moins rapidement que les propriétaires privés.

M. Rädler répond que les procédures de marchés publics n'expliquent pas à elles seules les retards observés, même si elles peuvent allonger certains délais. Selon lui, la principale difficulté réside davantage dans la longueur des procédures d'autorisation de construire à Genève. Il relève que le canton connaît des délais particulièrement importants en la matière, de l'ordre de plusieurs centaines de jours, ce qui constitue un frein majeur à la réalisation des projets. Il explique que, lorsque l'on additionne le temps nécessaire à la préparation des projets, les procédures d'autorisation qui peuvent s'étendre sur deux à trois ans, ainsi que les éventuelles contraintes liées aux marchés publics, on aboutit mécaniquement à des délais de mise en œuvre très importants. A ses yeux, cette accumulation de procédures explique largement pourquoi les programmes de rénovation peinent à produire rapidement les effets attendus, tant dans le secteur public que dans le secteur privé. Il estime ainsi que les difficultés rencontrées tiennent moins aux mécanismes de subvention eux-mêmes qu'à l'ensemble des étapes administratives préalables nécessaires à la réalisation effective des travaux.

Le président se demande si les délais d'autorisation de construire s'appliquent tant aux projets publics qu'aux projets privés. Il demande dès lors si cette problématique affecte réellement les deux secteurs de manière comparable. Il précise qu'il cherche à comprendre les raisons qui pourraient expliquer que l'Etat semble avancer plus lentement que les acteurs privés dans la mise en œuvre des rénovations énergétiques. Il relève que les marchés publics constituent une première explication possible, mais s'interroge sur l'existence d'autres facteurs. Il précise qu'il ne s'agit pas d'une question piège, mais d'une tentative d'identifier les éléments qui pourraient expliquer cet écart de rythme.

M. Rädler répond qu'à son avis, la différence s'explique davantage par des questions d'organisation interne et de ressources disponibles au sein des services concernés que par les seules règles juridiques applicables. Selon lui, les procédures d'autorisation touchent effectivement les projets publics comme privés, mais les collectivités publiques doivent souvent composer avec des processus décisionnels plus complexes, une multiplicité d'intervenants et des contraintes administratives supplémentaires. Il estime ainsi que les retards observés relèvent principalement de l'organisation et des capacités de mise en œuvre plutôt que d'une différence fondamentale dans le régime des autorisations.

Il indique que les difficultés ne tiennent pas uniquement aux délais d'autorisation en tant que tels, mais également à la manière dont les procédures sont conduites. Selon lui, il arrive fréquemment qu'un projet respecte les exigences légales et réglementaires applicables, mais que des demandes complémentaires soient néanmoins formulées par différents services au cours de l'instruction. Il indique avoir lui-même été confronté à ce type de situation lors d'un projet lié au centre de formation de la FMB. Il explique que le projet concernait notamment la réalisation d'un simple abri à vélos conçu selon des critères durables et pleinement conformes aux exigences en vigueur. Malgré cela, la Ville aurait demandé l'examen d'une variante intégrant une toiture végétalisée, ce qui a donné lieu à plusieurs mois d'échanges supplémentaires, alors même qu'une telle solution n'était pas économiquement réaliste pour le projet concerné. Il précise qu'il ne s'agit là que d'un exemple parmi d'autres et il estime que ce type de situation se retrouve dans de nombreux projets de rénovation. Selon lui, l'accumulation d'exigences provenant de différents services, qu'elles concernent l'énergie, le patrimoine ou d'autres domaines, contribue à rallonger considérablement les procédures. Il relève également que ces démarches mobilisent fortement les ressources administratives, les fonctionnaires devant consacrer beaucoup de temps à l'examen détaillé des dossiers. À ses yeux, une simplification des procédures passerait notamment par une plus grande confiance accordée aux architectes et aux maîtres d'ouvrage lorsque les projets respectent déjà les prescriptions légales. Cela permettrait, selon lui, de réduire les délais et d'accélérer la réalisation des rénovations.

Un député LJS indique ensuite avoir une question complémentaire liée aux rénovations lourdes. Il souhaiterait savoir, même de manière approximative, dans quelle proportion les logements doivent être libérés selon les types de travaux envisagés. Il demande en particulier si les rénovations nécessitent généralement la libération complète de l'immeuble ou si certaines interventions peuvent être réalisées en ne relogant qu'une partie des occupants, par exemple étage par étage ou entrée par entrée. Il souhaite également comprendre l'ampleur réelle des situations dans lesquelles une évacuation totale du bâtiment est indispensable.

M. Rädler indique qu'il ne dispose pas de données chiffrées lui permettant de répondre précisément à cette question. Il relève toutefois que la situation varie fortement selon la nature des travaux entrepris et les caractéristiques des bâtiments concernés. Ne disposant pas d'éléments statistiques fiables sur la proportion d'immeubles nécessitant une évacuation totale ou partielle, il préfère ne pas avancer de chiffres.

Une députée socialiste remercie l'intervenant pour sa présentation tout en précisant qu'elle ne partage pas une grande partie des éléments avancés. Elle indique qu'elle ne souhaite pas revenir sur l'ensemble de ces désaccords, mais qu'elle a plusieurs questions. Elle relève tout d'abord que M. Rädler a affirmé que le nombre de cas de résiliations liées à des rénovations était bien inférieur à ce qui avait été relayé dans la presse et elle demande d'où provient l'estimation de quatre à cinq cas, évoquée précédemment.

M. Rädler répond que ce chiffre provient d'une enquête informelle menée auprès des partenaires de la fédération, notamment des régisseurs et d'autres acteurs du secteur. Il précise qu'il ne s'agit pas d'un recensement exhaustif, mais d'informations recueillies auprès des personnes directement concernées.

La députée socialiste observe que plusieurs articles de presse, notamment dans la Tribune de Genève, ont pourtant recensé de nombreux cas en mentionnant précisément les adresses concernées. Elle indique connaître elle-même d'autres situations et se dit dès lors surprise que la FMB considère que les chiffres avancés publiquement ne sont pas fondés alors que certaines listes semblent relativement documentées.

M. Rädler répond que la fédération a demandé à obtenir des éléments permettant de vérifier certains chiffres diffusés dans les médias. Selon les informations dont il dispose, plusieurs cas auraient été comptabilisés de manière extensive et le nombre réel serait sensiblement inférieur à celui parfois évoqué.

La députée socialiste aborde ensuite une étude de l'EPFZ portant sur les rénovations, les résiliations en vue desdits travaux et leurs effets dans différents cantons. Elle relève qu'à Genève, selon cette étude, le revenu moyen des nouveaux locataires augmenterait d'environ 70% après rénovation. Selon lui, cela démontre un phénomène de remplacement de population à revenus modestes et de gentrification. Elle demande à M. Rädler s'il connaît cette étude et quel commentaire il formule à ce sujet.

M. Rädler répond qu'il ne connaît pas précisément les chiffres cités. Il relève toutefois que si les loyers augmentaient au-delà des limites fixées par la législation, une telle augmentation ne serait pas licite. Il ajoute que la question de l'évolution des revenus des locataires constitue un indicateur différent de celui du niveau des loyers pratiqués.

La députée socialiste précise que c'est précisément cette évolution des revenus qui lui paraît pertinente, dans la mesure où elle permet de mesurer les changements de population induits par certaines rénovations, et permet ultérieurement une augmentation des loyers. Elle souligne également que le nombre de résiliations liées à des rénovations est beaucoup plus élevé à Zurich

qu'à Genève (plus de 10 fois plus), ce qui démontre, selon elle, l'importance des protections actuellement en vigueur dans le canton.

M. Rädler répond que Zurich demeure néanmoins largement en avance sur Genève en matière de rénovation du parc bâti et de performance énergétique. Il estime que le débat ramène systématiquement à la tension entre la protection des locataires et les objectifs climatiques. Selon lui, les obligations d'assainissement énergétique imposées aux propriétaires se sont considérablement renforcées ces dernières années et certaines catégories de travaux impliquent nécessairement des résiliations lorsque les interventions ne peuvent être réalisées en site occupé. Il pense que la solution réside avant tout dans une augmentation de l'offre de logements et dans une meilleure fluidité du marché locatif.

La députée socialiste rétorque que les indicateurs retenus reflètent également des choix politiques. Elle indique que, pour sa part, le remplacement de population observé après certaines rénovations constitue un échec des politiques publiques. Selon elle, la transition énergétique ne pourra être menée efficacement que si elle est réalisée de manière socialement acceptable et en tenant compte des personnes qui habitent les logements concernés.

La députée socialiste rappelle ensuite avoir participé aux discussions ayant conduit à l'accord sur la rénovation énergétique du parc bâti. Elle souligne que cet accord reposait notamment sur le lien entre les subventions accordées et la limitation de la répercussion des coûts sur les loyers. Selon elle, la question des résiliations n'a jamais fait partie de cet équilibre et elle peine dès lors à comprendre en quoi l'ajout de conditions relatives aux résiliations remettrait en cause le compromis trouvé à l'époque.

M. Rädler répond que l'introduction de nouvelles conditions d'octroi des subventions constitue précisément, selon lui, un obstacle supplémentaire à leur obtention et modifie l'équilibre initial du dispositif.

La députée socialiste relève alors que la LDTR interdit déjà la délivrance d'autorisation lorsque des résiliations au motif des travaux ont été notifiées visant à contourner la LDTR et que les propriétaires ont par ailleurs également des obligations de relogement à l'égard des locataires concernés.

M. Rädler confirme que le relogement des locataires avant le début des travaux constitue bien une obligation légale figurant à l'art. 42 al. 4 LDTR. Il estime que, pour le surplus, les divergences exprimées relèvent essentiellement de différences d'appréciation quant à la manière de concilier les objectifs sociaux et climatiques.

Un député UDC relève que les différences observées entre les cantons en matière de taux de rénovation pourraient également s'expliquer par la structure

du parc immobilier. Il observe qu'en Suisse alémanique, une part importante des logements est occupée par des propriétaires, qui peuvent décider librement d'engager des travaux de rénovation dans leur propre bien. À Genève, en revanche, une grande partie du parc est détenue par des propriétaires qui louent leurs logements à des tiers. Il se demande dès lors si cette situation ne constitue pas en elle-même un frein aux rénovations et si elle n'explique pas en partie les écarts constatés.

M. Rädler répond qu'il a effectivement évoqué cet élément précédemment. Il reconnaît que les cantons comptant davantage de logements occupés par leurs propriétaires disposent d'un avantage, dans la mesure où les décisions de rénovation y sont généralement plus simples à mettre en œuvre. Selon lui, cette caractéristique désavantage effectivement Genève dans les comparaisons intercantionales. Il estime toutefois que cette explication n'est pas suffisante à elle seule. En se référant à différentes statistiques portant sur les investissements et les rénovations énergétiques, il relève que Genève demeure en retrait même lorsqu'on tient compte de la structure particulière de son parc immobilier. Selon les données dont il dispose, les investissements consacrés aux rénovations énergétiques et climatiques ainsi que l'ampleur des travaux réalisés restent inférieurs à ce que l'on observe dans plusieurs autres cantons. Selon lui, si la composition du parc genevois constitue un facteur explicatif, elle ne permet pas à elle seule de justifier l'écart observé.

Un député du Centre indique avoir une première question à la suite des réponses précédentes de M. Rädler. Il relève que ce dernier a expliqué le retard observé dans les rénovations des bâtiments publics notamment par une sous-estimation de l'ampleur de la tâche et par diverses contraintes organisationnelles et procédurales. En revanche, il constate qu'aucune explication comparable n'a été avancée s'agissant des bâtiments privés. Il demande dès lors quelles sont, selon M. Rädler, les raisons qui expliquent que le volume de rénovations réalisé dans le secteur privé soit lui aussi inférieur aux attentes initiales malgré les mesures de soutien mises en place.

M. Rädler répond que plusieurs facteurs expliquent le décalage entre les attentes et le volume réel de rénovations observé dans le secteur privé. S'agissant des immeubles locatifs, il indique que de nombreuses études montrent que les propriétaires sont confrontés à des contraintes économiques qui les conduisent souvent à repousser les travaux aussi longtemps que possible. Pour les biens occupés par leurs propriétaires, il évoque davantage une question de coût et une réticence à engager des investissements importants. Il relève également que certaines évolutions législatives à venir, notamment la suppression annoncée de certains avantages fiscaux liés aux rénovations pour les biens occupés par leurs propriétaires, risquent de réduire encore

l'attractivité de ce type d'investissement. Il précise que ce point concerne moins directement les immeubles locatifs, mais participe, selon lui, à un contexte général peu favorable aux rénovations. Plus largement, il estime que la densité réglementaire, la complexité des procédures et la durée des démarches administratives découragent de nombreux propriétaires qui envisageraient de réaliser des travaux.

Le député du Centre relève alors que les milieux concernés avaient participé à l'élaboration d'un accord entre différents partenaires et que l'Etat a investi des montants très importants pour soutenir la rénovation énergétique. Il demande dès lors si ces mesures n'ont pas été suffisantes.

M. Rädler répond qu'il serait excessif d'affirmer que ces mesures ont été inutiles. Selon lui, les effets des nouvelles obligations légales et des dispositifs de soutien commencent seulement à se faire sentir. Il rappelle que plusieurs exigences renforçant les obligations d'assainissement énergétique sont relativement récentes et qu'elles devraient mécaniquement entraîner une augmentation du nombre de rénovations dans les années à venir. Il relève que l'activité du secteur de la construction à Genève se maintient aujourd'hui davantage grâce à la rénovation qu'à la construction neuve. Il constate toutefois que l'augmentation du nombre de rénovations reste inférieure à celle qui était espérée. Les résultats sont donc réels, mais encore insuffisants au regard des ambitions climatiques affichées.

Le député du Centre demande ensuite si M. Rädler a connaissance d'études universitaires ou d'analyses portant spécifiquement sur l'impact de la LDTR sur les rénovations et les retards observés dans le canton.

M. Rädler répond qu'il a connaissance de travaux académiques concluant que la LDTR constitue un frein à la construction et tend à décourager certains investissements. Il précise toutefois qu'il ne souhaite pas rouvrir le débat général sur cette législation. Il rappelle que son objectif n'est pas de remettre en cause les protections prévues par la LDTR, mais de souligner que certaines rénovations impliquent nécessairement des résiliations lorsque leur ampleur rend impossible le maintien des locataires dans les logements. Selon lui, le droit du bail et la législation actuelle offrent déjà des protections importantes aux locataires. En revanche, il estime que l'ajout de nouvelles conditions liées aux subventions constituerait un obstacle supplémentaire à la réalisation de travaux pourtant nécessaires à l'atteinte des objectifs climatiques.

Le député du Centre observe alors qu'il existe aujourd'hui une véritable tension entre deux objectifs poursuivis simultanément par l'Etat : d'une part, accélérer la rénovation énergétique du parc immobilier et, d'autre part, protéger les locataires contre les résiliations abusives ou les stratégies visant à

augmenter les rendements après travaux. Il demande si ces deux objectifs peuvent être atteints dans le cadre législatif actuel ou si des adaptations sont nécessaires.

M. Rädler répond qu'il sera possible de progresser vers les objectifs climatiques, mais que la question est de savoir si le rythme sera suffisant. Selon lui, il faut effectivement faire davantage. Il revient toutefois sur ce qu'il considère comme le problème central du marché genevois : la pénurie chronique de logements. À son avis, tant que cette situation ne sera pas résolue par une augmentation de l'offre, les autorités seront constamment confrontées à une opposition entre la protection légitime des locataires en place et la nécessité de réaliser des rénovations ou des assainissements énergétiques importants. Il estime que les principales victimes de cette situation sont finalement les politiques climatiques elles-mêmes, qui peinent à atteindre leurs objectifs. Selon lui, deux voies sont envisageables : soit assouplir davantage le cadre applicable aux rénovations, avec un risque de porter atteinte à certaines protections des locataires, soit augmenter significativement l'offre de logements afin de réduire les tensions sur le marché et faciliter les opérations de relogement.

Le député du Centre lui demande enfin si, parmi les mesures prioritaires, une simplification des procédures administratives et des autorisations de construire constituerait déjà une avancée importante.

M. Rädler répond par l'affirmative et estime qu'une simplification des procédures représenterait déjà un levier significatif pour accélérer les rénovations et faciliter l'atteinte des objectifs poursuivis.

Le président indique avoir une dernière question afin de s'assurer d'avoir bien compris le raisonnement développé par M. Rädler. Il relève que les prochaines échéances liées aux indices de dépense de chaleur (IDC) vont progressivement contraindre les propriétaires à mettre leurs bâtiments en conformité. Il demande dès lors si M. Rädler considère que c'est principalement l'approche de ces délais qui poussera tant les propriétaires privés que les propriétaires publics à entreprendre les rénovations nécessaires.

M. Rädler répond que les obligations légales jouent effectivement un rôle déterminant. Il rappelle toutefois que les mesures imposées aux propriétaires doivent demeurer économiquement supportables, ce qui explique, selon lui, l'importance des subventions accordées aux rénovations énergétiques. Il souligne que les premiers bâtiments concernés sont généralement ceux dont les performances énergétiques sont les plus mauvaises et dont les consommations sont particulièrement élevées. Or ce sont précisément ces immeubles qui nécessitent les interventions les plus lourdes et les plus coûteuses. Selon lui, si

l'on souhaite réellement atteindre les objectifs climatiques fixés par le canton, il faut permettre aux propriétaires d'engager ces investissements dans des conditions économiquement viables, ce qui passe notamment par les mécanismes de soutien actuellement en place.

Il estime dès lors que le projet de loi ne s'attaque pas directement à la rénovation énergétique, mais qu'il risque néanmoins d'en compromettre les effets en créant des obstacles supplémentaires à la réalisation des travaux. Selon lui, il s'agit d'une réponse à un problème réel, celui du relogement des locataires, mais qui utilise un mauvais levier. Il considère qu'en ajoutant des conditions supplémentaires à l'octroi des subventions, le canton risque de ralentir les rénovations alors même qu'une accélération du rythme des assainissements énergétiques est nécessaire pour atteindre les objectifs climatiques.

M. Rädler indique que d'autres pistes mériteraient, selon lui, d'être explorées. Il évoque notamment une meilleure coordination entre les régies et les services publics du logement afin d'améliorer la visibilité des logements disponibles pour le relogement temporaire des locataires concernés par des rénovations lourdes. Il relève que certaines pratiques de ce type existent déjà, notamment dans le secteur public où les propriétaires disposent d'un parc immobilier plus important leur permettant de proposer plus facilement des solutions de relogement. Selon lui, une meilleure circulation de l'information et une coopération renforcée entre les acteurs du logement permettraient de fluidifier le marché sans compromettre les investissements nécessaires à la transition énergétique.

En conclusion, M. Rädler réaffirme que l'objectif de protéger les locataires et d'éviter qu'ils ne se retrouvent sans solution de logement est parfaitement légitime. Il considère toutefois que le projet examiné constitue une fausse bonne solution : selon lui, il n'apporterait pas de protection supplémentaire significative aux locataires tout en risquant de freiner davantage les rénovations énergétiques indispensables à l'atteinte des objectifs climatiques du canton.

Une députée socialiste réagit aux propos de M. Rädler concernant une meilleure coordination avec l'office du logement. Elle estime que cette piste relève davantage du vœu pieux que d'une véritable solution. Selon elle, il n'existe déjà pas suffisamment de logements d'utilité publique, les objectifs de construction ne sont pas atteints et plusieurs milliers de personnes figurent sur les listes d'attente. Elle relève également que les locataires contraints de quitter leur logement à la suite de rénovations ne remplissent pas nécessairement les conditions d'accès au logement subventionné. Dans un marché aussi tendu que celui de Genève, elle considère qu'il faut privilégier, dans toute la mesure du

possible, les rénovations réalisées avec maintien des habitants dans les lieux. Elle reconnaît que les nuisances du chantier peuvent être importantes, mais elle estime que la conservation d'un logement constitue un enjeu encore plus fondamental.

M. Rädler répond que, s'agissant précisément des rénovations énergétiques lourdes visant notamment les immeubles les plus énergivores, la réalité des travaux est souvent incompatible avec le maintien des habitants dans les lieux. Il cite les interventions sur les façades, les toitures, les installations techniques ou encore les réseaux intérieurs. Selon lui, dans de nombreux cas, les logements se retrouvent au cœur du chantier et les interventions impliquent des atteintes importantes aux appartements eux-mêmes. Il estime que, pour les rénovations les plus lourdes, maintenir les locataires sur place n'est souvent pas seulement difficile, mais parfois impossible, voire contraire aux exigences de sécurité. Il ajoute que, lorsque les locataires s'opposent à certaines mesures, les propriétaires sont parfois contraints de revoir entièrement leurs projets, de déposer de nouvelles demandes d'autorisation et de recommencer des procédures qui peuvent prendre plusieurs années. A ses yeux, si l'on exige systématiquement le maintien des habitants dans les lieux, il faut accepter que certains objectifs climatiques ne puissent pas être atteints dans les délais fixés. Il considère qu'il s'agit d'un arbitrage politique qu'il convient d'assumer clairement.

La députée socialiste rétorque qu'il existe au contraire de nombreux exemples de rénovations réalisées avec les habitants sur place. Elle évoque notamment certains projets menés à la Jonction et d'autres situations où, dans un même ensemble immobilier, un propriétaire public parvient à réaliser les travaux avec le maintien des locataires alors qu'un propriétaire privé voisin a choisi de résilier tous les baux. Selon elle, les cas dans lesquels le maintien sur place est véritablement impossible sont souvent présentés comme la règle alors qu'ils constituent l'exception. Elle souligne également que de nombreux chantiers importants sont réalisés avec des aménagements adaptés permettant aux habitants de demeurer dans leur logement malgré les nuisances temporaires.

M. Rädler répond qu'il envisage notamment des mécanismes permettant de mieux faire circuler l'information sur les logements disponibles et de faciliter les relogements temporaires. Il évoque la possibilité de créer une forme de plateforme ou de bourse d'échange permettant une meilleure visibilité du parc disponible. Il précise que le problème principal ne concerne pas, selon lui, les logements sociaux, mais davantage le marché libre et les difficultés d'adéquation entre l'offre et la demande. Il reconnaît que la mise en œuvre d'un tel système supposerait des adaptations organisationnelles.

La députée socialiste relève alors que ce type de dispositif n'existe actuellement pas et que la proposition demeure relativement abstraite.

M. Rädler répond que certaines initiatives de coopération existent déjà à petite échelle et que plusieurs magistrats ont tenté de renforcer la coordination entre les différents acteurs du logement. Il estime que de telles pistes pourraient être développées davantage, notamment pour certaines catégories de logements. Il précise toutefois qu'il appartient aux autorités d'explorer ces solutions. Revenant au projet de loi examiné, il réaffirme que celui-ci ne traite pas correctement le problème qu'il prétend résoudre. Selon lui, la question du relogement des locataires est réelle, mais la suppression ou la conditionnalité accrue des subventions n'apportera aucune réponse concrète à cette difficulté. En revanche, elle risque de freiner les rénovations énergétiques. Il considère que l'on ne peut pas simultanément renforcer sans cesse les obligations d'assainissement énergétique, accroître les exigences imposées aux propriétaires et rendre toujours plus difficile la réalisation des travaux tout en espérant accélérer le rythme des rénovations. Selon lui, il faut soit accepter de faciliter davantage les rénovations afin d'atteindre les objectifs climatiques, soit assumer politiquement que ces objectifs seront atteints plus lentement. Il conclut en indiquant que son intervention ne vise pas à remettre en cause la protection des locataires, mais à attirer l'attention sur les conséquences concrètes que certaines mesures peuvent avoir sur la capacité du canton à réaliser les rénovations nécessaires à la transition énergétique.

Le président indique avoir une dernière question afin de clore les échanges. Il invite M. Rädler à se placer dans la situation d'un propriétaire soumis aux exigences liées aux seuils IDC et contraint d'entreprendre des travaux pour mettre son immeuble en conformité dans les délais légaux. Il lui demande si, dans l'hypothèse où le projet de loi entrerait en vigueur, le propriétaire se retrouverait simplement privé de la possibilité de profiter de ces travaux pour résilier les baux, relouer ensuite les logements et augmenter les loyers. Il souhaite surtout savoir, du point de vue des professionnels du bâtiment, si tout propriétaire a réellement la possibilité de choisir une méthode de rénovation permettant le maintien des habitants dans les lieux, ou si certaines catégories de travaux rendent cela impossible indépendamment de toute considération financière.

M. Rädler répond que la question centrale demeure celle de la proportionnalité économique. Selon lui, les travaux d'assainissement énergétique doivent rester financièrement supportables au regard des résultats attendus. C'est précisément la raison pour laquelle les subventions jouent un rôle important : les possibilités de répercussion des coûts sur les loyers étant limitées, elles permettent de maintenir un équilibre économique et de rendre

les rénovations réalisables. Il rappelle que, dans certains cas, si le coût des travaux devient disproportionné par rapport aux capacités économiques du propriétaire ou aux bénéfices attendus, le projet risque simplement de ne pas se faire.

Le président lui demande alors si cela signifie que la principale contrainte est financière plutôt que technique et si, d'un point de vue strictement technique, les rénovations pourraient toujours être réalisées avec les habitants sur place.

M. Rädler répond que cela dépend entièrement de la nature des travaux envisagés. Selon lui, certaines interventions lourdes, notamment celles impliquant des travaux importants sur les façades, les structures, les installations techniques ou les réseaux du bâtiment, rendent le maintien des habitants particulièrement difficile, voire impossible pour des raisons de sécurité et de faisabilité. Dans d'autres situations, en revanche, le maintien des locataires est tout à fait envisageable. Il souligne que tout dépend de la typologie des travaux et de l'ampleur du chantier. Il ajoute que si toute rénovation énergétique impliquait nécessairement des résiliations de baux, la problématique se poserait de manière beaucoup plus générale, ce qui n'est pas le cas. Il pense que chaque projet doit être examiné individuellement.

Le président constate que les réponses ont permis d'épuiser la liste des questions et demande à M. Rädler s'il souhaite formuler une conclusion.

M. Rädler indique ne pas avoir d'éléments supplémentaires à ajouter. Il réaffirme que le dispositif actuellement en vigueur constitue, selon lui, un ensemble cohérent associant des objectifs ambitieux en matière de rénovation énergétique à un système de subventions indispensable à leur réalisation. Il rappelle que ce dispositif résulte d'un équilibre négocié et qu'il comprend déjà des mécanismes de protection des locataires. À ses yeux, remettre en cause cet équilibre en ajoutant de nouvelles conditions à l'octroi des subventions risquerait principalement de ralentir les investissements nécessaires à la transition énergétique. Il estime que, si des difficultés existent en matière de relogement des locataires, les solutions doivent être recherchées du côté d'une meilleure organisation du marché du logement et de la disponibilité de solutions alternatives, plutôt que par une limitation supplémentaire des instruments destinés à soutenir les rénovations.

Le président le remercie alors pour sa participation et ses réponses puis lui souhaite une bonne soirée.

Une députée MCG souhaite apporter une précision à la suite des échanges précédents. Elle indique siéger elle-même au sein d'une fondation immobilière de droit public, et précise qu'environ 7000 demandes sont actuellement en

attente auprès des fondations immobilières de droit public. Elle relève également que sa fondation a entrepris plusieurs rénovations importantes de bâtiments. Selon son expérience, les tentatives visant à réaliser ces travaux en site occupé se sont révélées impraticables lorsqu'il s'agit de rénovations lourdes. La fondation a dès lors pris la décision de ne plus conduire ce type de chantier avec maintien des locataires dans les lieux. Elle estime que, pour les travaux de rénovation importants, cette solution n'est tout simplement pas réalisable. Elle ajoute que les fondations immobilières veillent à reloger l'ensemble des locataires concernés avant le début des travaux. Elle mentionne enfin un cas dans lequel deux locataires ont refusé de quitter les lieux, ce qui a eu pour conséquence de bloquer l'avancement du chantier. Elle souhaitait ainsi porter ces éléments à la connaissance de la commission au titre de son expérience pratique.

Audition de l'Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), représentée par MM. Simon Reichen, secrétaire général, Yvan Ballif, président, et Timothée Carrel, membre du comité, le lundi 22 juin 2026

M. Ballif remercie la commission de les entendre dans le cadre de l'examen du PL 13773. Il indique que, selon l'USPI Genève, ce projet de loi confond deux problématiques distinctes, à savoir la politique énergétique et le droit du bail. Il estime que le mécanisme proposé est inadapté. Il relève tout d'abord que les questions relatives à la validité des congés sont déjà régies par le droit fédéral du bail. Il considère ensuite que le projet de loi crée une insécurité juridique pour les propriétaires, dans la mesure où ceux-ci pourraient être amenés à rembourser rétroactivement des subventions perçues si des résiliations de baux intervenaient avant l'ouverture d'un chantier. Il souligne également qu'il convient de distinguer les différentes catégories de rénovations. Selon lui, certains projets impliquent des travaux particulièrement lourds qui nécessitent la libération temporaire ou définitive des logements concernés, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs liés à la sécurité. Il relève par ailleurs que les propriétaires sont confrontés à un nombre croissant d'exigences émanant de différentes autorités cantonales, lesquelles imposent la réalisation de travaux parfois importants. Selon lui, ces situations ne peuvent être assimilées à l'ensemble des autres projets de rénovation. Enfin, il estime que la mesure proposée risque de produire des effets contre-productifs. Il considère que la perspective de perdre des subventions ou de devoir les rembourser pourrait dissuader certains propriétaires d'entreprendre des rénovations énergétiques pourtant nécessaires. Selon lui, le projet de loi mélange ainsi des objectifs relevant de la politique énergétique avec des

questions liées au droit du bail. Il conclut en indiquant qu'en l'état, l'USPI Genève s'oppose au PL13773 modifiant la loi sur l'énergie.

M. Reichen souhaite compléter les propos de son collègue. Il rappelle que, lors de l'audition consacrée à la motion 3195 relative aux locataires âgés de 65 ans et plus, l'USPI avait présenté la charte adoptée par l'association, laquelle formalise une pratique déjà largement répandue parmi ses membres. Il souligne que l'USPI représente plus de 70% du parc locatif genevois et que cette charte consacre le principe selon lequel la résiliation du bail ne doit constituer qu'un ultime recours, lorsque des contraintes techniques ou sécuritaires rendent impossible la réalisation des travaux avec les locataires dans les lieux. Il rappelle également l'étude de l'EPFZ déjà évoquée lors de cette précédente audition, selon laquelle 0,08% seulement des baux à Genève auraient été résiliés en raison de rénovations importantes entre 2015 et 2020, ce qui représenterait le taux le plus faible de Suisse. Il relève en outre que la loi adoptée en 2024 sur la transition énergétique implique que les rénovations les plus lourdes, et donc potentiellement celles qui ont le plus d'impact sur les locataires, soient réalisées en priorité en raison du calendrier et des objectifs imposés. Selon lui, ce projet de loi vise dès lors à régler des situations qui demeurent exceptionnelles, voire marginales. C'est dans ce contexte qu'il souhaitait compléter les observations présentées précédemment.

Une députée PLR demande si les représentants de l'USPI constatent, dans leur pratique, une augmentation des résiliations de baux liées à des projets de rénovation depuis les affaires récemment médiatisées. Elle souhaite également savoir si de telles situations concernent davantage certains types de propriétaires, notamment les propriétaires institutionnels ou les propriétaires privés.

M. Ballif répond qu'il convient d'éviter de tirer des conclusions générales à partir d'un cas particulier. Selon lui, chaque situation présente des caractéristiques propres et ne peut être assimilée à une tendance générale. Il relève qu'un grand nombre de rénovations énergétiques sont aujourd'hui réalisées tout en maintenant les locataires dans les lieux, moyennant les adaptations nécessaires. Il indique que cette pratique concerne aussi bien des propriétaires privés que des propriétaires institutionnels. Selon lui, aucune catégorie de propriétaires ne se distingue particulièrement à cet égard.

M. Carrel ajoute que le nombre de projets de rénovation est effectivement plus élevé qu'il y a quelques années, principalement en raison des exigences liées à la transition énergétique. Il relève que les premières interventions concernent souvent les bâtiments les plus énergivores, ce qui implique fréquemment des travaux importants touchant à la sécurité, à la technique du bâtiment ou à d'autres aspects réglementaires. Ces exigences sont parfois

imposées ou renforcées au cours des procédures d'autorisation. Il précise toutefois que, même si le nombre de rénovations augmente, cela ne signifie pas qu'il existe une augmentation générale des résiliations de baux. Selon lui, les situations nécessitant un départ des locataires demeurent exceptionnelles et résultent avant tout de contraintes techniques ou sécuritaires.

La députée PLR demande ensuite quelles seraient les conséquences de l'adoption du projet de loi sur les rénovations énergétiques et si celui-ci pourrait décourager les propriétaires d'entreprendre les travaux nécessaires. Elle s'interroge également sur la réalité des pratiques observées aujourd'hui et souhaite savoir si les résiliations de baux interviennent par facilité ou parce qu'elles sont réellement imposées par des contraintes techniques.

M. Ballif répond que le projet de loi risque effectivement de freiner de nombreuses rénovations. Selon lui, les propriétaires seraient confrontés à une insécurité juridique permanente dès lors qu'ils pourraient être amenés à perdre ou à rembourser des subventions si une résiliation devait finalement intervenir en cours de projet à la suite de contraintes découvertes ultérieurement. Il relève qu'il n'est pas rare que certaines difficultés techniques ou architecturales n'apparaissent qu'au moment des travaux et obligent alors à revoir l'organisation du chantier. Selon lui, les propriétaires se retrouveraient ainsi avec une incertitude constante quant au maintien des aides publiques obtenues. Il estime en outre que le projet de loi amalgame à tort des situations de spéculation immobilière avec des résiliations rendues nécessaires par la réalisation de travaux. Il rappelle que les propriétaires ont pour mission d'entretenir et de rénover un parc immobilier souvent ancien, voire centenaire, et il considère que le projet de loi ne constitue pas une réponse adaptée à cette problématique.

M. Carrel ajoute que le droit fédéral du bail prévoit déjà des mécanismes de protection des locataires. Selon lui, lorsqu'une rénovation peut être réalisée avec les locataires dans les lieux, cette solution est privilégiée. La résiliation du bail ne constitue qu'une mesure de dernier recours lorsque des contraintes techniques, de sécurité ou d'organisation du chantier rendent impossible le maintien des occupants. Il estime que le principal risque du projet de loi est de retarder, voire d'empêcher, la réalisation de certains projets de rénovation déjà rendus complexes et coûteux par les nombreuses exigences réglementaires existantes. Il relève enfin que la sécurité des locataires demeure une priorité et que les contraintes techniques rencontrées sur les chantiers doivent également être prises en considération.

Une députée socialiste indique avoir récemment déposé un amendement qui n'a probablement pas encore été transmis aux représentants de l'USPI. Elle explique que cet amendement prévoit une exception permettant de déroger au

mécanisme envisagé lorsque le propriétaire établit qu'il est impossible de réaliser les travaux en présence des locataires ou lorsque les locataires concernés sont relogés à des conditions équivalentes. Elle demande si une telle modification serait de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'USPI.

M. Ballif répond que cette proposition répondrait partiellement aux critiques formulées. Il relève toutefois que l'exigence d'un relogement à des conditions équivalentes demeure particulièrement contraignante et parfois difficilement réalisable dans la pratique, en fonction du parc immobilier du propriétaire concerné et des caractéristiques du bail existant. Selon lui, la frontière entre ce qui est réalisable ou non demeure délicate à établir. Il estime que les appréciations peuvent varier considérablement selon les experts consultés, notamment quant à la possibilité de maintenir les locataires dans les lieux, de les reloger temporairement ou d'évaluer les contraintes propres à chaque situation. Il souligne également que des facteurs tels que l'âge, l'état de santé ou la capacité de déménager des locataires peuvent influencer l'analyse. Il considère dès lors que, si l'intention poursuivie est compréhensible, sa mise en œuvre concrète apparaît particulièrement complexe.

La députée socialiste relève qu'elle partage en partie ce constat. Elle observe que, dans certains immeubles, des propriétaires publics considèrent comme possible de réaliser des travaux avec maintien des locataires dans les lieux alors que des propriétaires privés, confrontés à des situations comparables, estiment qu'une résiliation est indispensable. Selon elle, cette marge d'appréciation constitue précisément l'un des enjeux du débat. Elle ajoute qu'elle peine à comprendre l'opposition de principe au projet de loi dès lors que, selon les chiffres avancés par l'USPI elle-même, les situations concernées demeurent très marginales.

M. Ballif répond que c'est précisément parce qu'il s'agit d'une minorité de cas que le projet de loi lui paraît disproportionné. Selon lui, une règle générale ne devrait pas être élaborée pour répondre à des situations exceptionnelles. Il estime qu'une telle mesure créerait des contraintes administratives et financières importantes pour l'ensemble des projets de rénovation alors même que seule une faible proportion des dossiers serait concernée. Il relève également que les propriétaires seraient confrontés à des choix difficiles entre différentes solutions techniques ou architecturales, avec le risque permanent de perdre le bénéfice des subventions publiques.

La députée socialiste relève alors que plusieurs intervenants ont soutenu que le projet de loi ne constituait pas la bonne réponse au problème identifié. Elle demande dès lors quelles mesures alternatives permettraient, selon

l'USPI, de prévenir les résiliations de baux motivées par des considérations spéculatives alors que les travaux pourraient être réalisés sans départ des locataires.

M. Carrel complète cette réponse en soulignant que le droit du bail contient déjà des mécanismes de contrôle permettant d'examiner les motifs des résiliations. Il rappelle qu'un congé fondé sur des travaux peut être contesté devant les autorités compétentes et qu'il appartient alors au juge d'examiner les circonstances concrètes du dossier, notamment la nécessité technique des travaux et la possibilité de les réaliser avec les locataires dans les lieux. Selon lui, le cadre juridique existant permet déjà de sanctionner les abus. Il ajoute que la charte adoptée par l'USPI vise précisément à rappeler à ses membres que la résiliation du bail doit constituer une mesure de dernier recours lorsqu'aucune autre solution n'est techniquement envisageable.

La députée socialiste répond que le projet de loi vise précisément à éviter que des subventions publiques soient utilisées dans des situations où des résiliations de baux auraient été prononcées alors qu'elles n'étaient pas véritablement nécessaires à la réalisation des travaux. Elle relève que, si les cas concernés sont aussi rares que l'affirme l'USPI, l'impact concret du projet de loi devrait demeurer limité. Selon elle, la question centrale consiste à éviter que des fonds publics destinés à encourager la transition énergétique contribuent indirectement à des opérations permettant ensuite une remise sur le marché de logements à des loyers nettement plus élevés.

M. Ballif répond que les membres de l'USPI appliquent déjà les principes contenus dans la charte et que celle-ci reflète les pratiques effectivement mises en œuvre sur le terrain. Selon lui, cette démarche permet de promouvoir des comportements responsables sans qu'il soit nécessaire d'introduire de nouvelles contraintes légales.

La députée socialiste observe toutefois que plusieurs affaires récentes ont précisément montré les limites des mécanismes existants. Elle relève que ces situations sont largement dénoncées par l'ensemble des acteurs, mais que lorsqu'il s'agit d'envisager des mesures concrètes, les réponses apportées consistent souvent à affirmer que les instruments actuels sont suffisants. Elle rappelle que l'objectif du projet de loi est uniquement d'éviter que l'argent public destiné à soutenir la rénovation énergétique soit utilisé dans des situations où les résiliations de baux poursuivent d'autres finalités.

M. Ballif réaffirme enfin que les locataires disposent déjà de voies de droit leur permettant de contester les résiliations qu'ils estiment injustifiées. Selon lui, le contrôle judiciaire constitue l'instrument approprié pour examiner ces

situations au cas par cas et déterminer si les motifs invoqués par le propriétaire sont effectivement fondés.

Une députée Verte demande une précision concernant l'étude évoquée précédemment par les représentants de l'USPI. Elle souhaite connaître la période couverte par le chiffre de 0,08% de résiliations de baux liées à des rénovations.

M. Reichen répond que ce chiffre concerne la période allant de 2015 à 2020. Il précise qu'il s'agit d'une étude réalisée par l'EPFZ à la demande de l'Office fédéral du logement.

Une députée Verte remercie les intervenants de cette précision. Elle formule ensuite une remarque en relevant qu'au cours des différentes auditions auxquelles elle a assisté, l'USPI adopte fréquemment une position critique à l'égard des projets qui lui sont soumis. Selon elle, ces projets sont généralement élaborés pour répondre à des problématiques identifiées sur le terrain. Elle estime dès lors qu'il serait utile que l'USPI formule davantage de propositions concrètes permettant d'apporter des solutions aux difficultés constatées.

M. Carrel répond que l'USPI est avant tout invitée à réagir aux objets dont elle est saisie. Il souligne toutefois que l'association reste disponible pour participer à des réflexions plus larges et pour faire remonter les problématiques rencontrées sur le terrain. Selon lui, les acteurs de l'immobilier sont confrontés à une complexité croissante dans la mise en œuvre des rénovations énergétiques en milieu occupé et il demeure nécessaire de rechercher des solutions pragmatiques permettant de faciliter ces démarches.

Un député PLR revient ensuite sur l'accord conclu en 2024 dans le domaine de la transition énergétique, et indique avoir le sentiment que les débats récents ont largement été influencés par quelques cas très médiatisés. Il demande aux représentants de l'USPI comment ils perçoivent aujourd'hui la mise en œuvre de cet accord et si les difficultés rencontrées dans certains dossiers emblématiques remettent en cause les objectifs qui avaient alors été définis.

M. Reichen répond que l'accord de 2024 reposait sur des objectifs ambitieux mais largement partagés par l'ensemble des acteurs concernés. Il rappelle que chacun était conscient des conséquences qu'impliquait une accélération importante des rénovations énergétiques du parc immobilier.

Selon M. Carrel, les situations actuellement débattues concernent essentiellement les projets les plus complexes, qui sont souvent aussi les plus lourds sur le plan technique. Il souligne toutefois qu'il demeure possible de poursuivre les objectifs de transition énergétique tout en limitant autant que

possible les impacts sur les locataires, conformément à l'esprit de la charte adoptée par l'USPI.

Le député PLR demande alors si les controverses récentes ne risquent pas d'avoir un effet dissuasif sur certains propriétaires. Il s'interroge sur la possibilité que ceux-ci soient tentés de différer certains projets de rénovation énergétique par crainte de nouvelles contraintes administratives ou législatives.

M. Ballif répond qu'il ne souhaite pas réduire le débat à un seul dossier particulier. Il rappelle que de nombreuses rénovations ont déjà été réalisées avant même l'adoption de l'accord de 2024 et continuent de l'être aujourd'hui. Il reconnaît toutefois que les propriétaires ont parfois le sentiment de faire face à une multiplication des projets de lois, motions et nouvelles contraintes à la suite de quelques affaires particulièrement médiatisées. Selon lui, ces situations exceptionnelles ne doivent pas occulter la réalité quotidienne de nombreux projets menés sans difficulté majeure.

Il souligne également que les locataires bénéficient déjà de protections importantes en droit du bail et qu'il existe des voies de recours permettant de contester les résiliations jugées abusives. Il estime qu'il convient d'éviter une accumulation de nouvelles règles venant s'ajouter à un cadre juridique déjà très dense. Selon lui, le véritable enjeu réside également dans la pénurie de logements qui caractérise Genève. Il rappelle que le canton affiche à la fois l'un des taux de vacance les plus faibles de Suisse, de l'ordre de 0,3%, et l'un des taux les plus faibles de résiliations liées aux rénovations, évalué à 0,8%. À ses yeux, ces chiffres démontrent que la réflexion devrait également porter sur la nécessité de développer davantage de logements afin d'offrir davantage de possibilités de relogement et de réduire les tensions sur le marché locatif.

Un député LJS indique que les débats relatifs au projet de loi et à la motion concernant les personnes âgées de plus de 65 ans lui paraissent étroitement liés. Il rappelle que le conseiller d'Etat a évoqué la possibilité d'un renforcement du cadre applicable tout en indiquant que le département était disposé à mettre ses bons offices à contribution afin de faciliter la recherche de solutions de relogement, notamment en collaboration avec les fondations de logement. Il demande aux représentants de l'USPI comment ils perçoivent cette volonté de collaboration et s'ils considèrent qu'elle peut constituer une réponse adéquate aux difficultés rencontrées par certains propriétaires ne disposant pas d'un parc immobilier suffisant pour organiser eux-mêmes les relogements nécessaires.

M. Carrel répond que toutes les solutions permettant de favoriser le relogement méritent d'être examinées. Il relève toutefois que les situations

nécessitant un relogement demeurent relativement rares et que les mécanismes destinés à trouver des logements de remplacement sont, par nature, complexes à mettre en œuvre dans un contexte de pénurie. Selon lui, toute collaboration supplémentaire susceptible de faciliter ces démarches ne peut être que bienvenue. Il estime dès lors qu'un accompagnement accru de la part des autorités pourrait constituer un élément positif, pour autant qu'il s'inscrive dans le cadre légal existant.

M. Reichen indique que l'USPI est favorable à toute forme de coopération permettant de trouver des solutions de relogement lorsque celles-ci s'avèrent nécessaires. Il rappelle que la charte de l'USPI sur les grands travaux vise précisément à faire de la résiliation du bail une mesure de dernier recours. Selon lui, lorsque des résiliations interviennent malgré tout, il est indispensable de rechercher des solutions de relogement adaptées pour les personnes concernées. Il souligne que l'association est donc favorable à une collaboration renforcée avec les autorités lorsque celle-ci permet d'atteindre cet objectif.

M. Ballif ajoute que la fixation d'un seuil d'âge à 65 ans continue de susciter des interrogations. Comme exprimé lors de l'audition de l'USPI à ce propos, cette limite est arbitraire dans la mesure où de nombreuses personnes de cet âge sont parfaitement bien portantes et en bonne situation financière alors que des personnes plus jeunes peuvent se retrouver en situation précaire.

Le président constate qu'aucune autre demande de parole n'est formulée. Il invite alors les représentants de l'USPI à présenter, s'ils le souhaitent, une brève conclusion.

M. Ballif conclut en indiquant que, selon l'USPI, la politique menée dans ce domaine tend aujourd'hui à réagir de manière très directe.

Le président indique que la commission a reçu un amendement général au projet de loi, déposé par une députée socialiste. Il rappelle que la procédure permet à la commission, si elle le souhaite et si elle a pris connaissance de cet amendement général, de poursuivre ses travaux sur cette nouvelle version du texte en lieu et place du projet de loi initial. Il précise que cette décision appartient à la commission et ouvre la discussion à ce sujet. Le président demande ensuite aux commissaires s'ils ont eu le temps de prendre connaissance de cet amendement général.

Une députée PLR répond par l'affirmative. Elle indique toutefois que, dans la mesure où il s'agit d'un amendement général, il lui semblerait opportun que celui-ci puisse être examiné lors d'une prochaine séance, afin que l'ensemble des commissaires disposent du temps nécessaire pour l'étudier de manière approfondie. Elle relève par ailleurs que la commission paraît s'orienter vers cette solution.

Le président indique que cette question pourra être traitée à l'issue de l'examen du projet de loi. Il en déduit que la commission souhaite entendre à nouveau M. Walder afin de poursuivre la discussion sur les aspects politiques du projet de loi. Constatant l'absence d'opposition, il considère que celui-ci sera invité à revenir devant la commission et qu'il pourra être informé de l'existence de l'amendement général.

Il précise toutefois que cette démarche ne préjuge en rien de la suite des travaux de la commission. Il rappelle que la décision de travailler sur l'amendement général plutôt que sur le projet de loi initial devra faire l'objet d'une décision distincte. Il souligne que la commission a la possibilité de décider qu'elle souhaite désormais examiner l'amendement général en lieu et place du projet de loi tel qu'il a été déposé.

Audition de M^e Christian Dandrès, ASLOCA, le lundi 17 août 2026

M^e Dandrès indique penser qu'un projet comme celui-ci constitue probablement un complément bienvenu à l'accord conclu en 2024 à la suite des négociations menées par l'ASLOCA, selon lequel l'assainissement ne doit pas se faire au détriment des locataires. Il relève que cet accord avait permis une modification de la loi sur l'énergie, dans le cadre de laquelle 500 millions de francs ont pu être mobilisés sur 10 ans. Il précise que la question des congés pour rénovation ne se posait pas alors avec la même acuité qu'aujourd'hui, de sorte qu'il pourrait être nécessaire, désormais, de ne pas subventionner des travaux réalisés dans ces conditions.

M^e Dandrès cite l'ancienne jurisprudence du Tribunal fédéral, fondée sur une pesée des intérêts : lorsque les travaux pouvaient être réalisés en présence du locataire, le contrat de bail n'était pas résilié. Il indique que le Tribunal fédéral a ensuite élargi sa jurisprudence en considérant que, chaque fois qu'un chantier peut être réalisé aisément en dehors de la présence du locataire, un intérêt économique à pouvoir résilier le contrat de bail peut être retenu, surtout lorsqu'il s'agit d'un bail ancien assorti d'un loyer modeste. Il relève qu'il existe également, dans la pratique, des situations où des congés sont donnés : les locataires partent avant que les travaux ne se réalisent, l'appartement est reloué juste avant avec un loyer sensiblement plus élevé, puis le contrôle du chantier s'effectue sur la base de ce nouveau loyer.

Il rappelle qu'il y a six ans, il était déjà venu discuter d'une motion sur ce sujet et qu'il constate que les propriétaires acceptent de réaliser des travaux par rocade. Selon lui, un projet comme celui-ci vise à faire en sorte que cette pratique puisse être maintenue, afin d'éviter une érosion massive de celle-ci.

Il cite une étude montrant que des congés avaient été donnés pour des travaux de démolition et d'assainissement, concernant en fin de compte 14 000 logements. Il ajoute que, si cette pratique devait disparaître, Genève se retrouverait dans une situation brutale. Il indique que l'étude montre également l'écart de niveau de vie entre les locataires avant et après ces travaux dans les immeubles concernés : une différence moyenne de 3600 francs par mois. Il invite la commission à imaginer ce que cela peut représenter, sur 5 ans, d'un point de vue social.

Un député MCG demande si cette étude porte sur la même période qu'à Genève.

M^e Dandrès répond par l'affirmative. Il précise qu'il s'agissait d'une étude commandée par Zurich, qui analysait Genève, Zurich et Bâle. Il indique que des analyses ont été réalisées à ce sujet. Il relève qu'au-delà de la situation des locataires, lorsque les appartements sont ensuite reloués à des loyers très élevés, ce sont des loyers modestes qui disparaissent du marché. Il demande s'il avait déjà transmis cette étude à la commission.

Le président répond par la négative.

M^e Dandrès indique qu'il la transmettra volontiers.

Une députée PLR remercie M^e Dandrès de ses réponses. Elle regrette ce revirement de l'ASLOCA, qui était pourtant tombée d'accord sur le fait que les locataires acceptaient de ne pas payer de contributions dans le cadre des rénovations énergétiques. Elle indique qu'il est normal que le propriétaire qui entreprend une rénovation coûteuse recherche une contrepartie en échange de son investissement. Elle relève que, lorsqu'il faut dépenser 2 millions de francs, il est difficile de demander au propriétaire de garantir le même état locatif, y compris pour les nouveaux locataires.

Elle regrette également l'amalgame fait entre tous les propriétaires. En l'occurrence, le cas ayant déclenché ce projet loi vise un propriétaire institutionnel, dont elle demande si la subvention a véritablement été déterminante pour la réalisation de ces travaux. Elle soulève que finalement, dans ce cas, un accord est intervenu, auquel M^e Dandrès a lui-même participé, et que cet accord maintient les résiliations, celles-ci ayant été jugées nécessaires en raison de la vétusté du bâtiment. Elle demande dès lors si le projet de loi ne risquerait pas de créer une situation de blocage dans une situation d'urgence, puisque les propriétaires ne devraient plus toucher aucun bail.

M^e Dandrès répond, sur la question du caractère incitatif ou non de la mesure, qu'il convient de rappeler qu'il existe aujourd'hui un cadre légal déjà très favorable à la résiliation en vue de travaux, même si celui-ci pourrait

toujours être rendu plus favorable encore. Il relève que, dans une situation particulière marquée par une pénurie élevée, aucun propriétaire n'est aujourd'hui contraint de réaliser des investissements à perte. Il rappelle que l'ordonnance fédérale prévoit que le loyer est censé couvrir le logement et que, si le propriétaire réalise des travaux à plus-value, il a droit à une majoration de loyer. Il précise que le Conseil fédéral a posé cette règle.

Une députée PLR rappelle qu'avec l'accord, ces majorations ne sont pas possibles à Genève pour prétendre aux subventions.

M^e Dandrès répond par l'affirmative. Il précise que le contrôle est temporaire. Il indique que la règle posée par l'ordonnance permet de répercuter entre 50 et 70% du coût des travaux sur les locataires en place, et que cette répercussion s'effectue même lorsque le loyer de base serait abusif. Il relève que cette part abusive du loyer est relativement importante. Il ne pense pas qu'il existe aujourd'hui de difficultés pour financer des travaux d'entretien.

Il précise qu'il s'agit avant tout d'un investissement financier. Il estime qu'il faut placer cet argent là où il rapporte le plus. Il indique que l'on investit manifestement dans l'immobilier lorsque les taux baissent. Il trouve que ce qui détermine aujourd'hui le plus les travaux de rénovation relève moins de considérations politiques que de cette question d'investissement. Il déclare que les conséquences seront en revanche directes pour le locataire en place. Ces règles vont toucher des locataires qui subissent déjà des loyers abusifs. Il a l'impression qu'un projet comme celui-ci vise simplement à revenir aux bases de l'accord conclu en 2024, à savoir que l'investissement doit se faire dans le respect du locataire et qu'il s'agit d'une contribution modeste pour éviter les vagues de congés. Il pense qu'il s'agit d'un élément à garder à l'esprit. Il relève qu'aujourd'hui, les niveaux de loyer sont déjà très élevés et que ce projet de loi aura un impact direct à cet égard.

Sur l'affaire évoquée, il indique que des discussions sont toujours en cours. Il constate néanmoins que ce projet de loi aurait tout son sens. Il précise qu'il est possible de réaliser des rocades, cela relevant d'une question de phasage du chantier. Il relève que, dans le cas des ensembles résidentiels concernés, les rocades se font facilement. Il indique que, si l'on procède ainsi, c'est en raison des conséquences dramatiques que la situation aurait pour les locataires. Il estime que cette pratique revêt une grande importance.

Il précise que le plafond LDTR n'est pas un plafond absolu. Il pense qu'il est très rare que les propriétaires le sollicitent. Il indique que, dans la vie d'un immeuble, il existe une brève période durant laquelle les contrôles peuvent se prolonger quelque peu. Il ajoute qu'un congé peut aller jusqu'à 4 ans. Il conclut en relevant que les loyers sont aujourd'hui tellement élevés que cela constitue

un problème social majeur. Il précise qu'il ne faut évidemment pas oublier les investisseurs immobiliers, mais que ceux-ci ne semblent pas être en difficulté financière. Selon lui, il ne faut pas basculer dans la dynamique observée à Zurich.

La députée PLR demande des précisions. Elle relève que l'auditionné évoque un cadre légal favorable, alors que, selon elle, il faut compter un an, voire dix-huit mois, pour obtenir une autorisation de construire.

Elle relève par ailleurs que l'auditionné ne parle que des propriétaires institutionnels, alors qu'un propriétaire privé n'a pas nécessairement les moyens de réaliser ce type de travaux. Elle indique qu'un propriétaire institutionnel n'a pas de problème avec la subvention et que, au fond, celle-ci ne constitue pas un moyen incitatif pour lui. Elle estime que la loi manque son objectif si elle vise à contrôler les rénovations des propriétaires institutionnels, alors qu'elle risque en réalité de décourager un propriétaire privé qui n'a pas les moyens de réaliser ces travaux.

Elle rappelle que, le 14 juin 2026, Zurich a refusé deux initiatives visant à favoriser la construction publique de logements abordables. Elle estime qu'on ne peut pas établir un parallèle avec Zurich, sachant que ce canton ne dispose pas d'une législation comparable à la LDTR. Elle relève que l'auditionné revient sans cesse à une comparaison avec Zurich, alors que celle-ci n'est pas possible dans la mesure où la législation genevoise est beaucoup plus stricte.

Elle indique que 50% des propriétaires à Genève sont des entités publiques. Elle invite M^e Dandrès à agir en ce sens si l'objectif est d'obtenir des loyers ciblés de leur part, ce qui permettrait déjà de résoudre une partie du problème. Elle estime dommage de décourager des rénovations pour ce motif. Elle relève enfin que M^e Dandrès n'a pas répondu à sa question : elle demande s'il pense que le projet de loi aura un impact direct sur les loyers des locataires, ou s'il se contentera de décourager les propriétaires de réaliser des rénovations.

M^e Dandrès répond que le chantier de Michel-Servet était très complexe, avec des travaux intégraux, et que seuls les baux comportant un attique étaient concernés. Il indique ne pas contester le fait qu'un congé puisse parfois être donné. Il précise que ce qui pose un problème, c'est le fait de vider un immeuble, puis d'affirmer que des rocade ne sont pas possibles. Il estime qu'elles le sont, même si cela n'est pas toujours confortable. Il pense qu'il convient de revenir à un peu de raison, comme c'était la pratique auparavant : il est possible de réaliser des travaux, et l'on ne déloge les locataires que lorsque cela est véritablement impossible autrement.

Une députée socialiste demande au président s'il est possible d'envoyer l'amendement aux auditionnés qui seront entendus, précisant qu'elle ne sait

pas si cela a déjà été fait. Elle indique avoir déposé un amendement à l'alinéa 10, constituant une dérogation à l'alinéa 9 formant le corps du texte, afin de prévoir que la dérogation s'applique si le propriétaire établit qu'il est impossible de réaliser les travaux en présence des locataires, ou s'il a relogé tous les locataires à des conditions équivalentes.

Le président indique que l'amendement comportait plusieurs points. Il précise que M^{me} Rodriguez distribue le tableau à M^e Dandrès. Il indique que l'entrée en matière formelle sur l'amendement interviendra ultérieurement.

M^e Dandrès indique qu'il s'agit de la pratique toujours en vigueur aujourd'hui, même si certains bailleurs tentent parfois de forcer le passage. Il insiste sur le fait que l'objectif n'est pas d'empêcher la réalisation des travaux, mais d'empêcher certaines dérives. S'agissant de la question de la subvention, il indique qu'on ne peut pas non plus subventionner des éléments qui participent à la crise.

Un député du Centre relève que la situation zurichoise, différente de la situation genevoise, était déjà connue en 2024 lors de la signature de l'accord. Il demande dès lors pourquoi, si M^e Dandrès craignait de voir cette pratique zurichoise se répandre, il n'avait pas insisté, au moment de la signature de l'accord, pour prévoir des dispositions similaires à celles du projet de loi actuellement examiné.

M^e Dandrès répond qu'il y avait alors une logique de justice climatique et de justice sociale. Il rappelle qu'il existait des loyers abusifs et des hausses de loyer importantes. Il indique qu'il s'agissait d'une logique d'équilibre. Il relève que, depuis lors, certains propriétaires se disent qu'il conviendrait de s'inspirer de ce qui se fait à Zurich, à savoir déloger l'ensemble des locataires. Il précise que le but de la subvention est aussi de rendre la charge moins importante pour les locataires.

Le député du Centre demande pourquoi ne pas avoir insisté pour introduire des dispositions de ce type dans l'accord qui a été signé.

M^e Dandrès répond que, au moment de la signature de l'accord, cette problématique ne se posait pas encore. Il indique qu'aucun sacrifice n'était alors demandé au bailleur, celui-ci pouvant de toute manière récupérer son investissement. Il estime que cet argent public doit respecter certaines règles et que l'on ne peut pas s'appuyer sur une pratique tout en respectant d'autres.

Audition de M. Nicolas Walder, conseiller d'Etat, le lundi 17 août 2026

M. Walder précise qu'il s'exprime au nom du DT, l'énergie ne faisant plus partie de son département. S'agissant des questions de logement et de lutte contre les résiliations ou les expulsions non nécessaires, il considère que ce qui est proposé est intelligent et, surtout, éthique. Il estime qu'il n'y a pas de raison que l'Etat finance des pratiques nuisibles. Il indique avoir toutefois relevé certaines imperfections dans le texte : il existe par exemple des cas où les résiliations sont indispensables, notamment lorsque des travaux d'envergure sont entrepris et qu'il n'est pas possible de maintenir les mêmes baux. Il relève qu'une solution a été introduite au niveau de l'autorisation de construire, selon laquelle une solution doit être trouvée pour les locataires, celle-ci devant se situer dans un périmètre acceptable et à des conditions similaires ; par exemple, si le bail initial est de durée indéterminée, la solution proposée doit également l'être. Il indique avoir pris connaissance d'une proposition d'amendement à ce texte et il estime qu'elle permet de tenir compte des cas particuliers.

Il indique par ailleurs que son département dispose d'un autre outil pour exercer une pression sur les porteurs de projets qui ne jouent pas le jeu de la protection des locataires, à savoir la suppression de l'exonération d'impôt immobilier complémentaire. Il précise que l'objectif n'est pas de freiner ou de bloquer les travaux, mais au contraire de veiller à ce que ceux-ci soient encouragés. Il indique que le risque perçu par le DT est que, si des situations comparables à celle de Carl-Vogt venaient à se reproduire, la population s'opposerait à la rénovation énergétique des bâtiments. Il estime dès lors nécessaire que les propriétaires qui souhaiteraient utiliser les rénovations énergétiques pour se débarrasser de locataires bénéficiant de loyers bas n'agissent pas de la sorte. Il précise que ce n'est pas la position du Conseil d'Etat.

Une députée PLR remercie M. Walder de sa présentation. Elle demande, s'agissant des propriétaires en général, si les institutionnels bénéficient d'incitations aux subventions, et si celles-ci subsisteraient en cas de suppression de ces subventions.

M. Walder répond ne pas le savoir avec certitude. Il imagine que, en l'absence de subvention, les propriétaires pourraient reporter les coûts. Il indique que des échanges ont eu lieu avec les institutionnels et que le département entend également travailler avec eux afin qu'ils ne pratiquent pas de résiliations massives de baux. Il précise que les institutionnels ont un intérêt moindre à cet égard, car la mesure ne touche pas leur porte-monnaie personnel : la pénalisation les concernant portera sur les comptes de l'institution elle-même.

La députée PLR demande, s'agissant de la proposition de suppression de l'exonération d'impôt immobilier complémentaire, puisque cet impôt ne concerne que des propriétaires privés, s'il existe de nombreux propriétaires privés ayant procédé à des résiliations massives.

M. Walder répond que, si l'on reprend le cas de Carl-Vogt impliquant une caisse de pension, le fait que celle-ci subventionne une partie des travaux rend l'opération plus intéressante pour elle, dans la mesure où cela génère une plus-value pour l'institution, sans qu'il y ait pour autant d'intérêt privé direct pour les membres de l'institution. Il indique qu'il existe également des cas concernant des propriétaires privés et il mentionne qu'une autorisation a été délivrée à la Servette. Il précise que le département reçoit de nombreux courriers de personnes dont le bail est résilié, mais que le phénomène n'est pas massif. Il indique ne pas disposer de cas précis à citer. Il estime que la mesure envisagée constituerait un outil ayant surtout un impact préventif.

La députée PLR reconnaît que l'amendement d'une députée socialiste tient compte de cette remarque. Elle revient sur le raisonnement de l'auditionné : lorsqu'il est nécessaire de résilier des baux en vue d'une rénovation, comme dans le cas de Carl-Vogt en raison du mauvais état d'entretien de l'immeuble, elle demande si les mesures proposées ne risquent pas de décourager la réalisation de travaux, et s'il ne craint pas ainsi de décourager la rénovation énergétique.

M. Walder répond que, dans le cas de Carl-Vogt, il n'existait selon lui aucune raison de résilier les baux, les travaux pouvant être échelonnés. Il précise que, sur 106 baux, 55 étaient de durée indéterminée, ce qui aurait permis de rénover 57 logements dans un premier temps, de reloger les locataires concernés, puis de rénover le solde. Il indique que cela ne signifie pas qu'il n'existe pas de cas où des résiliations sont réellement nécessaires, mais que les propriétaires devraient alors discuter avec les locataires afin d'éviter des résiliations massives.

La députée PLR relève que le problème réside dans le fait qu'aujourd'hui, si le propriétaire négocie en amont des travaux avec le locataire et que ce dernier refuse, la résiliation qui s'ensuit peut être qualifiée de congé-représailles. Elle relève que si, en plus, la loi prévoit que le propriétaire ne touchera aucune subvention en cas de résiliation, cela renforce la position de certains locataires, qu'ils soient vulnérables ou, à l'inverse, dans une posture abusive.

M. Walder répond qu'une personne peut effectivement s'opposer aux travaux, mais que cela n'empêche pas un propriétaire de rénover son immeuble. Il conteste l'idée selon laquelle le propriétaire ne pourrait plus

résilier le bail par la suite. Il rappelle que la loi genevoise impose au propriétaire de négocier et de discuter avec les locataires au préalable, cette négociation constituant une obligation du propriétaire. Il relève qu'aujourd'hui, les propriétaires résilient les baux, puis déposent un dossier, ce qui crée, durant les deux années qui s'écoulent dans l'intervalle, des situations inadmissibles. Il estime normal que des personnes ayant vécu 30 à 40 ans dans leur immeuble puissent bénéficier d'une possibilité de négociation.

La député PLR indique qu'il n'est pas certain que le renforcement de la loi permette réellement d'y remédier, estimant que des solutions sont déjà trouvées aujourd'hui sur la base de la législation actuelle.

M. Walder estime au contraire que cela renforce la direction souhaitée, tout en reconnaissant que chacun peut avoir son avis sur la question.

Un député du Centre demande des précisions concernant l'impôt immobilier complémentaire, indiquant ne pas avoir bien compris ce qu'il envisageait à cet égard.

M. Walder répond qu'il ne s'agit pas d'une proposition formelle de sa part. Il précise que cette piste lui a été évoquée par les départements et offices concernés, sans avoir toutefois fait l'objet d'un approfondissement particulier. Il indique que la suppression de l'exonération d'impôt immobilier complémentaire, dans les cas d'abus, constituerait également un outil susceptible d'avoir un impact sur certains propriétaires.

Le député du Centre demande si M. Walder fait référence aux exonérations de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) dont bénéficient les HPE (haute performance énergétique).

M. Walder répond par l'affirmative.

Un député MCG demande si des sanctions sont aujourd'hui prévues contre un usage abusif des rénovations.

M. Walder répond par la négative. Il indique que, jusqu'à il y a quelques mois, l'autorisation était délivrée sans condition particulière, le contrôle n'intervenant qu'au moment de l'ouverture du chantier. Il précise que les pratiques ont depuis été modifiées : des questions sont désormais posées afin de déterminer si le propriétaire envisage de procéder à des résiliations de baux, et l'autorisation ne sera pas délivrée en l'absence du respect d'un plan de relogement pour les locataires, sans que celui-ci soit nécessairement ferme. Il précise que l'objectif est d'amener les propriétaires à en discuter et à intégrer cette dimension dans leur stratégie, sans qu'il s'agisse pour autant d'une sanction à proprement parler, la seule sanction possible demeurant le refus de délivrer l'autorisation. Il relève que si le propriétaire a résilié les baux puis

attendu plusieurs années avant de déposer une demande d'autorisation, celle-ci sera généralement accordée, le conflit ayant entre-temps disparu, ce qui explique que le délai entre la résiliation et le dépôt de la demande tende à s'allonger.

Le président ouvre la discussion afin que les représentants des groupes fassent part de leur sentiment sur ce projet de loi.

Une députée PLR indique, pour le groupe PLR, que ce projet de loi ne réglera pas la situation. Elle relève que les cas de résiliation de baux pour rénovation demeurent soit infimes, soit ponctuels. Elle estime regrettable de légiférer davantage sur ce sujet. Elle indique que les amendements d'une députée S constituent un pas en avant, permettant à tout le moins de tenir compte de ce contexte, et précise que le groupe acceptera l'amendement général.

Le président indique que, pour cela, il convient d'abord d'entrer en matière sur le projet de loi, la commission n'étant pas encore entrée en matière sur l'amendement.

Une députée S indique que c'est une remarque d'ordre formel.

M^{me} Rodriguez précise que la discussion peut porter sur l'ensemble des textes, la commission devant cependant voter l'entrée en matière sur le PL et pouvant ensuite décider, en deuxième débat, si elle souhaite travailler exclusivement sur l'amendement général ou sur le PL initial.

Une députée S souhaite présenter l'amendement. Elle précise que, s'agissant de l'alinéa 9, ce sont des modifications formelles, le PLR ayant laissé entendre que la formulation initiale pouvait être mal comprise ; il s'agit donc de clarifier l'expression de cet alinéa.

Elle indique que l'alinéa 10 vise, quant à lui, à couvrir les rares cas où il est absolument impossible de réaliser les travaux en présence des locataires. Elle relève, s'agissant de la discussion portant sur le caractère réellement incitatif ou non des subventions, se référer au chiffre communiqué par le département de l'énergie, selon lequel le montant moyen s'élevait à 370 000 francs par projet. Elle indique qu'il s'agit de montants considérables et précise que la subvention n'est versée qu'à l'issue du projet.

Elle revient sur le fait que l'octroi de montants aussi importants de fonds publics doit s'accompagner d'une exigence de justice sociale, à savoir l'absence de résiliation de baux, ce qui correspond selon elle à l'intérêt des signataires de l'accord ainsi qu'à ce que souhaite la population. Elle conclut qu'il s'agit là d'une solution équilibrée.

Un député UDC indique que, sur le principe, son groupe est assez opposé à légiférer sur cette question, d'autant plus que le cas ayant donné lieu à ce projet de loi constitue une situation exceptionnelle. Il indique avoir lui-même vécu deux ans dans un immeuble où des rocade avaient été organisées. Il relève que ce système fonctionne, mais qu'il tend à devenir la règle. Il précise que ce qui le dérange particulièrement dans ce projet de loi, comme dans l'amendement, c'est qu'aucune marge de manœuvre n'est laissée à un propriétaire ne possédant qu'un seul immeuble. Il relève qu'il existe à Genève des propriétaires ne possédant qu'un seul immeuble et qui, souhaitant le rénover, se verraient privés de toute subvention si la loi les en empêchait, faute de pouvoir proposer une solution de relogement à leurs locataires en l'absence d'un autre bien. Il indique que cette situation concerne un nombre non négligeable de propriétaires à Genève et qu'il existe des immeubles où il n'est pas possible d'effectuer des rocades. Il indique que le groupe UDC s'oppose à l'entrée en matière, précisant que, si celle-ci était adoptée, des amendements seraient déposés.

Un député du Centre indique se trouver dans une position délicate, dans la mesure où M^{me} Delphine Bachmann s'est prononcée contre ce projet. Il indique ne pas avoir l'impression que les amendements modifient la donne par rapport aux arguments évoqués par la conseillère d'Etat. Celle-ci a invoqué deux arguments : d'une part, l'existence d'un accord signé par les partenaires sociaux et le Conseil d'Etat ; d'autre part, un second point confirmé par l'audition de M^c Dandrès, à savoir que ce projet de loi viserait à contourner le droit fédéral, plus précisément le revirement de jurisprudence du Tribunal fédéral évoqué par M^c Dandrès. Il indique qu'un libéral éclairé lui avait fait remarquer qu'il était étrange de subventionner les propriétaires immobiliers, ces subventions venant financer le rendement du capital plutôt que le rendement du travail. Il précise n'avoir jamais particulièrement apprécié ce type de subventions et il se dit choqué qu'un propriétaire résiliant des baux, sans que cela soit indispensable, puisse malgré tout en bénéficier. Il indique avoir un a priori plutôt favorable à l'égard de l'une des modifications introduites par l'amendement général. Il est en revanche totalement opposé à l'augmentation, introduit par la bande, du montant des sanctions financières qui constituerait en somme une double peine. Il indique ne pas pouvoir voter ce texte en l'état, mais précise que, si une entrée en matière devait intervenir, il déposerait un sous-amendement demandant la suppression de la modification à l'art. 23 du PL.

Un député MCG indique que ce projet de loi aborde une question légitime. Il relève que la situation survenue à Carl-Vogt constitue une problématique légitime, qui renvoie à un dilemme : d'un côté, des transformations

énergétiques indispensables, de l'autre, des locataires qui ne veulent pas que leur bail soit résilié. Il estime que ce projet de loi, tel que déposé, présente une certaine rigidité, mais que l'amendement socialiste permettrait d'assouplir ces dispositions. Il indique que le groupe MCG entrera en matière.

Une députée socialiste indique que la question des sanctions n'a pas été beaucoup abordée, précisant qu'il s'agit du montant des sanctions prévu dans la LCI et que l'idée était d'harmoniser les montants des sanctions. S'agissant des rocares, elle indique qu'elles sont possibles dans l'immense majorité des cas, y compris pour les propriétaires ne possédant qu'un seul immeuble. Elle relève que, dans un canton où le nombre de logements vacants s'élève aujourd'hui à environ 800 logements, on ne peut pas considérer que, par simplicité pour le bailleur, on résilie les baux de l'équivalent d'un huitième des logements disponibles ; elle s'interroge sur la manière de reloger ne serait-ce que 100 personnes dans un tel contexte. Elle estime que c'est précisément pour cette raison qu'il convient de privilégier les rocares.

Une députée PLR indique que le groupe PLR refusera, dans un premier temps, l'entrée en matière. Elle rappelle avoir déjà relevé la complexité des démarches nécessaires pour rénover. Elle indique qu'avant le cas de Carl-Vogt, les discussions portaient largement sur les nuisances subies par les locataires en site occupé, telles que le bruit de perceuse toute la journée, source importante de stress, et elle estime qu'on a aujourd'hui tendance à traiter le problème sous l'angle d'un scandale plutôt que d'en relativiser certains aspects. Elle estime qu'il convient de rester attentif à la réalité des situations. Pour ces raisons, le PLR refusera l'entrée en matière.

Un député MCG indique que ce projet de loi risque de décourager les transformations énergétiques, ce qui justifie, selon lui, le dépôt d'un amendement.

Le président s'exprime en tant que représentant du groupe des Verts. Il indique que, jusqu'à présent, cette question ne se posait pas à Genève, et qu'il existe un avant et un après l'adoption de la loi sur l'énergie, laquelle pousse les propriétaires à ce que leurs bâtiments respectent un certain seuil de performance énergétique. Il précise que, dans ce nouveau régime, la crainte est de voir se reproduire à Genève ce qui se passe à Zurich, à savoir que des propriétaires, privés ou institutionnels, saisissent l'occasion de travaux d'envergure pour déclencher des renouvellements de baux ciblant spécifiquement des immeubles où les locataires bénéficient de baux anciens, une méthode qui est assortie d'une plus-value importante. Il reconnaît qu'il existe malheureusement quelques cas isolés aujourd'hui, mais il relève que, lorsqu'il s'agit de grands propriétaires immobiliers, les enjeux sont considérables. Il estime dès lors que ne pas voter ce projet de loi reviendrait à

de la non-assistance à population en danger. Il relève que ce projet de loi est issu de collègues représentant les locataires et que les nuisances peuvent être plus acceptables pour les locataires que la perte de leur logement. Il estime ce projet de loi absolument nécessaire et indique que les Verts voteront l'entrée en matière.

Une députée PLR indique que son métier consiste à gérer des locataires. Elle relève que, d'expérience, les locataires préfèrent généralement être relogés dans un logement neuf plutôt que de subir deux à trois ans de travaux.

Votes

1^{er} débat

Le président soumet au vote l'entrée en matière du PL 13773 :

Oui : 8 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG)

Non : 6 (4 PLR, 2 UDC)

Abstentions : 1 (1 LC)

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Le président soumet au vote le principe de travailler sur l'amendement général proposé par la députée S :

Oui : 14 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 1 UDC)

Non : —

Abstentions : 1 (1 UDC)

Le principe de travailler sur l'amendement général est accepté.

Le président demande si les commissaires souhaitent maintenant poursuivre avec le 2^e et le 3^e débat.

Une députée PLR estime qu'il est préférable de disposer de suffisamment de temps pour traiter ce point d'un seul coup.

Discussion lors de la séance du lundi 14 septembre 2026

Le président indique que le 1^{er} débat avait déjà eu lieu lors d'une séance précédente et il propose de procéder au 2^e débat. Il rappelle également que la commission avait décidé de travailler sur l'amendement général de la députée socialiste, qui annule et remplace le texte du PL.

Le président procède au vote du 2^e débat et ouvre la discussion sur les amendements.

Titre et préambule *pas d'opposition, adopté*

Art. 1 *pas d'opposition, adopté*

Art. 15C, al. 9, 10 et 11 (nouveaux)

Le président indique qu'un amendement a été déposé par le député LJS à l'al. 10 de l'art. 15C, et il demande s'il annule et remplace l'amendement précédent déposé par le PLR.

Une députée socialiste avait compris qu'un accord avait été conclu entre les S, LJS et le PLR au sujet dudit sous-amendement.

Le député LJS confirme. Ils ont eu plusieurs échanges concernant les amendements et sont repartis sur un amendement qu'il a ensuite sous-amendé, qui a finalement recueilli l'accord de toutes les parties.

Le président soumet au vote l'amendement de LJS à l'art. 15C, al. 10 :

¹⁰ *Il est dérogé à l'alinéa 9, si l'une des conditions alternatives suivantes est remplie :*

- a) le propriétaire établit qu'il est impossible de réaliser les travaux en présence des locataires concernés par les résiliations;*
- b) les locataires concernés ont été relogés pendant la durée des travaux et ont, à l'issue des travaux, le droit de revenir dans leur appartement aux mêmes conditions que si le contrat de bail n'avait pas été résilié.*

Oui : 15 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : —

Abstentions : —

L'amendement de LJS est accepté à l'unanimité.

Le président soumet au vote l'art. 15C ainsi amendé :

Oui : 15 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : —

Abstentions : —

L'art. 15C ainsi amendé est accepté à l'unanimité.

Art. 23, al. 1, phrase introductive (nouvelle teneur)

Le président indique que la commission est saisie d'un amendement LC, qui propose de biffer l'art. 23, al. 1 tel que proposé et de maintenir en vigueur le droit actuel.

Le député LC remarque que ce genre de dispositions relève habituellement de la commission de l'énergie. Il n'imagine donc pas que la commission du logement vienne apporter des détails et des modifications. Si la commission de l'énergie souhaite augmenter de 150% le plafond de l'amende, elle pourra le faire. Mais ce n'est absolument pas à la commission du logement de le faire, rien ne le justifie.

Une députée socialiste défend le premier signataire de ce projet de loi. Elle est la 2^e signataire et ils ont travaillé dans le cadre de bons échanges. Elle explique que, sur le principe, l'idée était d'unifier le montant des amendes entre la LCI et la LEn. Elle souligne que l'augmentation du montant de l'amende est une fourchette. L'administration peut aller dans toute la fourchette, qui commence très bas, car c'est à partir de 100 francs. L'idée était d'unifier le tout, car ces questions sont finalement les mêmes qui se posent. Elle ne comprend pas vraiment l'objection de son collègue LC, surtout que la fourchette permet d'aller en deçà par rapport au fait de modifier la loi sur l'énergie. Si la question était vraiment problématique, il n'aurait pas été possible d'examiner l'ensemble du PL.

Le député LC trouve que des amendements ponctuels peuvent être faits par une autre commission. En revanche, l'art. 23 sur les sanctions administratives est un point important et général. Même si, possiblement, la commission du logement en a les compétences, il va de soi que ce n'est pas son attribution de fait et qu'elle n'a pas à modifier la loi sur l'énergie dans ses dispositions générales.

Le président rappelle qu'il s'agit d'un choix du Bureau d'affecter ce PL à cette commission. Le Bureau l'a fait en sachant que la commission du logement pourrait l'approuver et ainsi changer la loi sur l'énergie. Il mentionne qu'il y a eu un échange avec M^{me} Rodriguez qui confirme que la commission est habilitée à se prononcer sur ce point.

Un député PLR relève que le législateur est tenu de respecter le principe de proportionnalité. On est en train de proposer de multiplier par 3 le plafond de cette amende, pour l'aligner sur la LCI. Il invite la commission à accepter l'amendement LC.

Un député UDC va dans le même sens que son collègue PLR. Il se demande, à l'inverse, pourquoi le législateur a poussé l'article 23, al. 1 jusqu'à

150 000 francs. C'est vrai que, quand on voit ça, cela peut paraître excessif au regard des exemples cités. Il demande si quelqu'un a la réponse.

Le président soumet au vote l'amendement LC qui consiste à biffer l'art. 23, al. 1 :

~~*¹ Est passible d'une amende administrative de 100 francs à 150 000 francs tout contrevenant :*~~

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

Non : 5 (3 S, 2 Ve)

Abstentions : 1 (1 LJS)

L'amendement LC est accepté, l'art. 23, al. 1 est donc biffé et le droit actuellement en vigueur est maintenu.

Art. 2 pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 13773 ainsi amendé :

Oui : 15 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : —

Abstentions : —

Le PL 13773 ainsi amendé est accepté à l'unanimité.

Conclusion

Au terme de ses travaux, la commission a considéré qu'un équilibre devait être recherché entre deux objectifs essentiels : permettre la rénovation nécessaire du parc immobilier, notamment sur le plan énergétique, tout en veillant à ce que les aides publiques soient accordées dans un cadre garantissant une protection adéquate des locataires.

Les débats et les auditions ont permis de préciser le dispositif et d'introduire plusieurs amendements, notamment afin de tenir compte des situations dans lesquelles les travaux ne peuvent être réalisés en présence des locataires ou lorsque ceux-ci bénéficient d'une solution de relogement avec un droit de retour. Cet amendement a été accepté à l'unanimité.

La commission a finalement adopté le PL 13773 dans sa version amendée à l'unanimité, au terme du troisième débat. Le présent rapport de majorité vous invite dès lors à suivre la décision de la commission et à accepter ce PL.