GRAND CONSEIL **Q 4180**
de la République et canton de Genève

Signataire : Caroline Renold

Date de dépôt : 24 novembre 2026

Question écrite
Le département du territoire fait-il respecter la LGZD ?

La Tribune de Genève révélait le 9 novembre 2026[1] qu'un immeuble destiné aux séniors, « Les Jardins de Mona » à Thônex, construit en 2013 en zone de développement, avait pratiqué et pratiquait des loyers excessifs, alors que les loyers étaient sous contrôle de la LGZD entre 2013 et 2023.

Suite à des procédures de quelques locataires, l'office du logement et de la planification foncière (OCLPF) a rendu une décision constatant que les loyers pratiqués durant la période de contrôle – 2013 à 2024 – étaient illégaux et a ordonné le remboursement du trop-versé aux locataires ayant agi en justice. Un recours ayant été déposé par le propriétaire, la cause est pendante devant le Tribunal administratif.

Il s'avère que les baux types LGZD n'étaient pas utilisés.

Les loyers maximaux fixés par l'arrêté du Conseil d'Etat le 19 juin 2018 étaient massivement violés.

Aussi, une locataire payait 4800 francs alors que le loyer autorisé était de 1211 francs, ou encore de 4600 francs alors que le loyer autorisé était de 2779 francs !

Selon l'OCLPF une partie de ces montants était justifiée par des frais de pension : frais de restauration, frais de personnels. Une autre n'était absolument pas justifiée : participation aux loyers des surfaces commerciales (!), TVA et montants indéterminés qui doivent être remboursés selon la décision de l'OCLPF.

---

1 Tribune de Genève, Luca Di Stefano, Des seniors remportent une bataille pour des loyers payés en trop, 9 novembre 2026 : https://www.tdg.ch/geneve-des-seniors-recuperent-jusqua-100000-francs-de-loyers-604890071238

Les montants additionnels facturés sont extrêmement élevés et rendent ces appartements inaccessibles à la majorité de la population.

Les Jardins de Mona ne disposent pas d'une autorisation d'exploiter un EMS. Il semblerait s'agir d'un IEPA.

L'OCLPF dispose d'une pratique administrative relative aux surcoûts des IEPA qui date du 5 décembre 2018 (PA/DI/039.02).

L'immeuble en question fait partie du plan localisé de quartier chemins Etienne-Chennaz et Louis-Valencien à Thônex du 16 mai 2007 et est situé en zone de développement 4A sur une zone primaire 5. Selon l'art. 4A LGZD en vigueur au moment des faits, « Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villas, celui qui réalise des logements a le choix entre : a) la construction de logements soumis au régime HM, au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre d, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou en coopérative d'habitation à raison de 30% du programme, ou b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique. »

L'OCLPF a indiqué à la Tribune de Genève : « Enfin, l'administration entend-elle passer en revue les loyers des autres résidents de la structure concernée ? Non, fait-elle savoir, car un contrôle systématique n'est pas prévu. En revanche, « chacun peut s'adresser à l'OCLPF pour un examen ». »

Pour ces motifs, je sollicite du Conseil d'Etat les réponses aux questions suivantes :

1. ***Dans le PLQ chemins Etienne-Chennaz et Louis-Valencien à Thônex, combien de mètres carrés de surface à bâtir ont été autorisés, respectivement construits, en ce qui concerne :***
   a. ***Les surfaces commerciales ?***
   b. ***Les logements LUP (HBM, HLM, HM) respectivement les logements LGL (HBM, HLM, HM) ?***
   c. ***Les logements locatifs aux loyers contrôlés ZD LOC ?***
   d. ***Les propriétés par étage PPE ?***
2. ***Les proportions de l'art. 4A aLGZD en vigueur à l'époque ont-elles été respectées ? Merci d'expliquer quelles sont les proportions effectives et comment elles sont calculées.***

3. ***L'immeuble en question exploité par « Les Jardins de Mona SA » a-t-il été construit/comptabilisé comme un « ZD LOC » ou un logement LGL ou LUP ?***
4. ***En raison du montant des frais additionnels obligatoires facturés, ces appartements ne répondent plus par leur loyer aux besoins prépondérants d'intérêt général auxquels doivent répondre les logements selon l'art. 5 LGZD. Pourquoi l'OCLPF a-t-il autorisé l'exploitation de ces logements à ce prix ?***
5. ***Une dérogation à l'art. 4A aLGZD a-t-elle été octroyée sur ce PLQ ou sur ce bâtiment ? Si oui, laquelle et pour quel motif ?***
6. ***L'OCLPF contrôle-t-il les loyers en zone de développement ? De quelle manière ?***
7. ***Ayant désormais connaissance des violations systématiques de la LZGD pratiquées pour tous les logements pendant toute la période du contrôle de l'Etat, pourquoi est-ce que l'OCLPF a déclaré à la Tribune de Genève qu'il ne ferait pas de contrôle systématique dans l'immeuble en question ? Dans les immeubles des propriétaires de l'immeuble en question ?***
   La loi a été violée, l'OCLPF le sait, mais choisit de ne pas agir, pourquoi ?
8. ***Pourquoi aucune sanction n'est prononcée alors qu'une violation crasse de la loi est établie, avec violation des loyers fixés par arrêté du Conseil d'Etat pour tous les appartements pendant toute la durée du contrôle ?***
9. ***Le département du territoire a-t-il rendu des autorisations de construire pour d'autres types d'institutions du même genre au cours des vingt dernières années ? Si oui, combien ?***
10. ***Le département compte-t-il contrôler le respect de l'application de la LGZD et le respect du contrôle des loyers auprès de ces institutions ?***