



Signataires : Frédéric Saenger, Caroline Renold, Nicole Valiquer Grecuccio, Alexandre Grünig, Jacques Jeannerat, Francisco Taboada, Masha Alimi, Marc Saudan

Date de dépôt : 3 mars 2026

Projet de loi **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 et 10 (nouveaux, les al. 9 à 14 anciens devenant les al. 11 à 16)

⁹ Les subventions visées aux alinéas 6 et 7 ne peuvent être octroyées si des baux de l'immeuble concernés ont été résiliés au motif de la réalisation des travaux. Si des baux ont été résiliés avant la demande d'autorisation, l'octroi de la subvention est refusé. Si des baux ont été résiliés 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'article 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 Le département veille au respect de ces obligations dès le dépôt de la demande et jusqu'à la fin des travaux.

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

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

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

1. Contexte et Problématique

La transition énergétique est une priorité légitime et nécessaire pour le canton de Genève, comme en témoignent les objectifs ambitieux fixés par la politique climatique cantonale.

Cependant, l'application actuelle d'un de ces dispositifs révèle un effet pervers en défaveur des locataires issus de la classe moyenne.

En effet, de nombreux propriétaires, en particulier des assurances et des banques, souvent non genevoises, profitent de l'opportunité des rénovations énergétiques subventionnées pour résilier les baux de locataires de longue date, dont les loyers sont situés en dessous des abus actuels du marché. Le but est souvent de relouer les appartements à des prix significativement majorés après les travaux.

L'objectif de cette manœuvre, stimulée involontairement par l'encouragement étatique, n'est pas seulement la rénovation, mais avant tout la maximisation du profit par l'éviction des locataires.

2. Constat par la presse

Le phénomène des « rénovictions » est un problème croissant à Genève, comme rapporté par l'ASLOCA et documenté par les médias. La Tribune de Genève (*article du 26 mai 2025*), Le Courrier (*article du 26 mai 2025*) et la RTS (*article du 27 mai 2025*) expliquent que l'ASLOCA dénonce une hausse des « congés rénovation » donnés spécifiquement aux locataires occupant des appartements dont les loyers sont inférieurs aux prix du marché. L'objectif derrière ces congés est purement économique : après le départ des locataires, les propriétaires peuvent augmenter considérablement les loyers une fois les travaux terminés, assurant ainsi un rendement locatif beaucoup plus élevé. Ce mécanisme est perçu comme une stratégie spéculative ciblant les locataires aux revenus plus modestes pour maximiser les profits immobiliers.

3. Incohérence avec les objectifs légaux

Il y a une incohérence à ce que l'Etat accorde une aide financière – tirée des impôts de tous les citoyens, y compris les locataires – à un propriétaire qui utilise ces travaux subventionnés comme un outil légal pour vider un immeuble de ses locataires.

4. Proposition de modification de la loi

Pour rétablir la cohérence, la justice sociale et garantir que les aides publiques servent réellement l'intérêt général sans devenir un levier d'éviction, il est impératif de conditionner dans la loi sur l'énergie (LEn) le versement d'une subvention à l'absence de résiliation du bail d'un locataire existant pour des motifs liés à la rénovation.

Cette modification ferme la « faille » légale, garantit que les fonds publics soutiennent la transition énergétique *sans* financer la spéculation immobilière, et respecte les principes de cohésion et de justice sociale auxquels le canton de Genève est attaché.

Par ailleurs, il se justifie d'augmenter le montant prévu des amendes dans la LEN, pour un réel effet dissuasif. Il est au demeurant justifié que le montant des amendes selon la LEN (art. 23) soit équivalent au montant prévu dans la LCI (art. 137).

Je vous remercie, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil de ce projet de loi.