



*Date de dépôt : 11 février 2026*

## **Réponse du Conseil d'Etat**

**à la question écrite urgente de Philippe de Rougemont :  
Résiliations de baux au boulevard Carl-Vogt : que compte faire le  
Conseil d'Etat ?**

En date du 23 janvier 2026, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

*100 baux ont été rompus par un propriétaire auprès des locataires habitant les n<sup>os</sup> 35 à 43 du boulevard Carl-Vogt dans une visée manifestement spéculative.*

*Les propriétaires d'autres ensembles immobiliers seront davantage menés à effectuer des rénovations d'ampleur, afin de répondre aux mises à jour de normes d'accessibilité PMR, de sécurité sismique et incendie et de performance énergétique notamment.*

*Lors de chaque planification de rénovation d'ensembles, un choix entre deux méthodes s'offre à eux :*

- 1. Effectuer les travaux graduellement, une allée après l'autre. A chaque tranche, la partie des habitants concernée est temporairement relogée avant de réintégrer son logement, l'opération concerne alors l'allée suivante. Aucun locataire ne doit déménager définitivement, le tissu des habitants du quartier est maintenu.*
- 2. Effectuer les travaux sur toutes les allées en même temps en résiliant les baux en cours. Tous les locataires se retrouvent alors sur le marché du logement, repoussés à la périphérie ou en France voisine, poussés en EMS pour les plus âgés d'entre eux.*

*Dans le premier cas, les liens sociaux qui font la qualité du quartier sont maintenus, pour le bien collectif et individuel.*

*Dans le deuxième cas, la qualité des liens est perdue, les loyers abordables disparaissent et les coûts sociaux augmentent : la croissance de la liste des ménages en attente de logements sociaux croît et, pour certains habitants, la seule solution est l'EMS.*

*Des acteurs immobiliers locaux comme la FVGLS ou la GIM font de leur propre gré systématiquement le choix des travaux tranche par tranche dans le respect de la vie de quartier et des habitants. On constate malheureusement que plus le propriétaire immobilier est distant de la population ou du territoire (dans le cas de Carl-Vogt, le propriétaire est une compagnie d'assurance bâloise), plus il est aveugle aux coûts humains et financiers occasionnés à la collectivité.*

*L'Etat peut, à l'occasion de l'examen de toute demande d'autorisation, requérir l'établissement d'un rapport technique sur l'état des immeubles, cela permet d'évaluer la marge de manœuvre à disposition.*

*L'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive.*

*Ces considérations suscitent les questions suivantes à l'attention du Conseil d'Etat, que je remercie par avance de son attention et du temps pris pour répondre :*

- Que compte faire l'Etat pour surveiller les augmentations de loyer après les travaux afin qu'ils soient tels qu'annoncés (normés par la LDTR) et pas plus élevés ?*
- Que compte faire l'Etat pour que ces travaux soient effectués par tranches ?*
- Si ces démarches échouent, que compte faire l'Etat pour faire respecter la loi en s'assurant que les locataires expulsés, surtout ceux ayant des revenus modestes, soient relogés à des conditions sociales (le plus possible à proximité de leur logement actuel) et économiques satisfaisantes ?*
- Enfin, que compte faire l'Etat pour protéger le bien-être public et les habitants lorsque les prochaines situations de rénovations d'ensembles immobiliers, qui vont se multiplier, se présenteront ?*

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

A Genève, les règles relatives aux travaux de rénovation d'immeubles de logements doivent répondre à de nombreuses normes, constructives, patrimoniales, énergétiques, de sécurité, mais également de préservation du parc locatif et des conditions de vie existantes.

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 (LDTR; rs/GE L 5 20), a pour but de préserver le parc locatif et les conditions de vie existantes, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la LDTR (art. 1, al. 1 LDTR). A cet effet, la LDTR encadre notamment les travaux de rénovation dans le but de préservation précitée et également afin d'assurer que les loyers appliqués à la suite des travaux répondent aux besoins prépondérants de la population. Les loyers sont ainsi fixés par l'Etat, pour une durée de 3 à 5 ans selon l'ampleur des travaux.

Il convient de souligner que la fixation du loyer par l'Etat est une condition de l'autorisation de construire, à laquelle il ne peut être dérogé.

Dans le cas des immeubles sis 35 à 43 boulevard Carl-Vogt, le département du territoire (DT) n'a encore été saisi d'aucune demande en autorisation de construire pour des travaux de rénovation. Il ne peut donc se déterminer, à ce stade, ni sur la faisabilité des travaux envisagés ni sur le fait qu'ils nécessitent ou non le départ des locataires pendant la durée des travaux, notamment pour des questions sécuritaires.

Quoi qu'il en soit, le Conseil d'Etat ne peut admettre que soient opposés rénovation énergétique et droits des locataires, d'autant que notre canton connaît une pénurie de logements particulièrement aiguë depuis de nombreuses années. Il veillera à combattre toute forme de spéculation qui pourrait être envisagée lors de travaux de rénovation ou de transformation.

D'une manière générale, dans le cas d'autres rénovations lourdes d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles intervenues par le passé, des propriétaires, notamment institutionnels, et des régies ont traité ces situations délicates sans résilier les baux des locataires en place, en prévoyant, quand cela était nécessaire, le relogement temporaire des locataires pendant les travaux, soit par tournus dans le même ensemble d'immeubles, soit dans d'autres immeubles à proximité.

Le DT a clairement indiqué que le maintien des baux en cours doit toujours être privilégié lorsque cela est possible.

Cela étant, la résiliation d'un bail, indépendamment de toute demande en autorisation de construire, relève du droit privé fédéral et doit être combattue devant les juridictions civiles.

Dans le cas des résiliations intervenues dans les immeubles sis 35 à 43 boulevard Carl-Vogt, des discussions sont en cours avec l'ensemble des acteurs.

En période de pénurie, il convient de privilégier le maintien des locataires en place, tout en permettant des rénovations nécessaires au maintien d'un parc locatif sain et énergétiquement compatible avec les exigences actuelles.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

#### AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Le président :

Thierry APOTHÉLOZ