

RASSEMBLEMENT
POUR UNE POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT

12 rue du Lac, CP 6150, 1211 Genève 6

Tél. 022 716 18 08

secretariat@rpsl.ch

www.rpsl.ch

Rapport d'activité du

RASSEMBLEMENT
POUR UNE POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT

Année 2025

Table des matières

Préambule.....	2
I. Structure et fonctionnement du RPSL	4
II. Politique cantonale du logement.....	8
A. Politique sociale du logement dans le cadre de la réalisation du Plan directeur cantonal	8
B. Droits des locataires	10
C. Aménagement du territoire	13
III. Pouvoir judiciaire	16
A. Commission de conciliation.....	16
B. Tribunal des Baux et loyers.....	18
IV. Remerciements.....	19

Préambule

Le Rapport d'activité 2025 du RPSL ouvre sur un premier chapitre consacré à la structure et à l'organisation interne de l'association.

Le deuxième chapitre est dédié aux thématiques politiques dans lesquelles le RPSL est actuellement impliqué.

L'activité des juridictions du Pouvoir judiciaire, au sein desquelles sont examinées des questions touchant aux locataires, est quant à elle présentée au chapitre III. Enfin, le rapport se conclut par les remerciements d'usage.

Nous espérons que ce document vous permettra de mieux saisir l'activité de l'association, tout en vous offrant un éclairage sur certains débats actuels liés à la politique publique genevoise en matière de logement d'utilité publique et de protection des locataires.

Acronyme	Nom complet
CADIOM	Chauffage à distance par l'incinération des ordures ménagères
CO	Code des Obligations
FIDP	Fondation(s) immobilière(s) de droit public
HBM	Habitations bon marché
HLM	Habitations à loyer modéré
HM	Habitations mixtes
LDTR	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation
LEFI	Loi sur les estimations fiscales de certains immeubles
LGL	Loi générale sur le logement et la protection des locataires
LGZD	Loi générale sur les zones de développement
LHID	Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes
LOJ	Loi sur l'organisation judiciaire
LUP	Logements d'utilité publique
MOUP	Maîtres d'ouvrage d'utilité publique
OCLPF	Office cantonal du logement et de la planification foncière
OCSIN	Office cantonal des systèmes d'information et du numérique
PAV	Projet Praille-Acacias-Vernets
PL	Projet de loi
PLQ	Plan localisé de quartier
RUP	Règlement d'exécution de la loi pour la construction de LUP
TC	Tribunal civil
TE	Taux d'effort
TO	Taux d'occupation

I. Structure et fonctionnement du RPSL

A. Composition et fonctionnement du comité

Le RPSL est une coalition politique dont l'objectif est la mise en place d'une politique du logement prenant en compte l'intérêt général, ainsi que la protection des droits des locataires.

Le comité du RPSL est l'organe décisionnel du RPSL. Il est composé de délégué-es représentant les organisations membres.

Le comité du RPSL se réunit régulièrement et traite des sujets courants, et arrête le positionnement du RPSL sur des objets cantonaux (et parfois communaux) en lien avec ses objectifs. Le RPSL assure également la représentation institutionnelle des locataires au sein de diverses instances où les intérêts de ces derniers sont discutés.

B. Juges assesseur-es locataires

Une dimension importante de l'activité du RPSL est de s'assurer que les droits des locataires sont pris en compte au sein des différentes juridictions compétentes en matière de Baux et loyers. Pour ce faire, des juges assesseur-es locataires siègent au sein de ces juridictions.

Des échanges réguliers ont lieu entre les magistrat-es responsables des filières Baux et loyers du TC, des représentant-es des milieux immobiliers et des locataires (dont le RPSL). Ces échanges ont généralement lieu plusieurs fois par an. En 2025, quatre réunions ont eu lieu.

Le RPSL organise régulièrement des séances d'échanges et de formation destinées aux juges assesseur-es locataires. En 2025, une séance a été organisée au mois de janvier. Lors de celle-ci sont intervenus différent-es juges assesseur-es expérimenté-es, mais également des mandataires professionnellement qualifié-es de l'ASLOCA.

Par devant les différentes juridictions compétentes en matière de Baux et loyers, siègent en tant que représentant-es des locataires :

27 juges assesseur-es à la Commission de Conciliation en Matière de Baux et Loyers

16 juges assesseur-es au Tribunal des Baux et Loyers

4 juges assesseur-es à la Chambre d'Appel en Matière de Baux et loyers

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une juridiction directement compétente en matière de Baux et loyers, les intérêts des locataires sont également en jeu au Tribunal administratif de première instance (affaires LDTR). Des juges assesseur-es garant-es de la représentation des intérêts des locataires sont donc amené-es à siéger au sein de cette juridiction.

Afin de représenter les intérêts des locataires, siègent pour le RPSL :

3 juges assesseur-es au Tribunal administratif de première instance (affaires LDTR).

Cette année comme chaque année, le RPSL a ponctuellement procédé au renouvellement de plusieurs postes.

Dans le cadre des élections générales du Pouvoir judiciaire qui ont lieu tous les 6 ans, un renouvellement complet des juges assesseur-es locataires a eu lieu

C. Délégué-es au sein des Commissions officielles et Fondations

Outre la représentation juridique des locataires, des délégué-es du RPSL siègent dans différentes Fondations immobilières de droit public (FIDP) mais également au sein de Commissions officielles. Le renouvellement des représentant-es du RPSL au sein de ces Fondations et Commissions officielles a particulièrement occupé le Secrétariat du RPSL.

Les FIDP sont au nombre de cinq et ont pour but principal la construction, l'acquisition et l'exploitation de logements destinés aux personnes à revenus modestes, elles représentent le bailleur social par excellence à Genève.

Pour la nouvelle législature, le RPSL dispose de cinq représentant-es au sein des FIDP :

1 délégué-e au sein de la Fondation Émile Dupont

1 délégué-e au sein de la Fondation Jean Dutoit

1 délégué-e au sein de la Fondation Camille Martin

1 délégué-e au sein de la Fondation René et Kate Block

1 délégué-e au sein de la Fondation Emma Kammacher

Outre les FIDP, le RPSL est représenté par un-e ou plusieurs délégué-es au sein des Commissions officielles en lien avec ses buts et objectifs.

Pour la législature en cours (2023-2028), le RPSL dispose d'un-e ou plusieurs déléguée-es au sein des Commissions officielles suivantes (et aussi au sein d'une fondation officielle pour le développement d'un quartier urbain et de ses logements) :

Commission d'Urbanisme

Commission CADIOM

Commission d'attribution des fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie

Conseil du Développement Durable

Commission de fixation du taux de capitalisation des immeubles

Conseil de la statistique cantonale

Commission sur le ramonage et les contrôles spécifiques

Commission du Standard énergétique

Commission consultative sur les questions énergétiques

Commission d'attribution du bonus à la rénovation

Commission consultative chargée d'établir des recommandations en matière des taux de rendement

Commission d'attribution du Fonds LUP

Commission du Bonus à la rénovation

Commission consultative sur les réseaux thermiques structurants

Fondation PAV

Enfin, le RPSL dispose d'un-e représentant-e au sein du Forum d'agglomération du Grand-Genève.

D. Fonds de solidarité pour la défense des locataires

Dans le cadre du budget qui lui avait été alloué, la commission a pu donner une suite favorable à la participation financière à cinq dossiers impliquant au total 14 personnes pour qui les frais occasionnés par leur défense, en tant que locataires, étaient difficiles à assumer intégralement.

Les requêtes soumises pour une prise en charge partielle des frais engagés ont, dans tous les cas, été jugées pertinentes et fondées par la Commission.

Le montant total sollicité de prises en charge s'est élevé à CHF 15'238.55 pour les dossiers de l'année, et le montant total sur lequel les membres de la Commission de gestion sont entrés en matière s'élève à CHF 7'022.15 (en tenant compte du fonds disponible), ce qui représente une moyenne de CHF 1'404.45 par dossier.

Les dossiers bénéficiaires provenaient de la Ville de Genève (4 personnes), Vernier (1), Châtelaine (4), et Meyrin (5).

Les bénéficiaires se trouvant dans des situations de vulnérabilité étaient retraité-es, personnes en situation de handicap, sans emploi ou en grande précarité. Le total des 14 bénéficiaires comprend une personne seule ainsi que quatre familles, incluant six enfants, dont une famille monoparentale.

II. Politique cantonale du logement

Ce chapitre présente les sujets actuellement traités par le RPSL. La mise en œuvre des politiques publiques en matière de logement et d'aménagement du territoire s'inscrivant dans un temps long, certains éléments évoqués peuvent être antérieurs à 2025. Ils sont néanmoins inclus dans ce rapport d'activité à des fins didactiques.

A. Politique sociale du logement dans le cadre de la réalisation du Plan directeur cantonal

L'un des axes de travail prioritaires du RPSL est la mise en place d'une politique sociale du logement. Le RPSL effectue donc un travail de veille important, participe à différentes consultations et ateliers réunissant des acteurs institutionnels et des représentant-es de la société civile, suit les discussions y relatives à l'échelon cantonal, et coordonne des actions ou campagnes en la matière.

1. « Nouvel accord sur le logement »

Un « Nouvel accord sur le logement » a été conclu à l'été 2020 entre différents partis représentés au Grand Conseil. Cet accord fixe la répartition des catégories de logements à construire en zone de développement. Depuis, celles-ci sont les suivantes :

- 1/3 de logements d'utilité publique au sens où ils sont définis par la LUP,
- 1/3 de logements locatifs non subventionnés,
- 1/3 de logements laissés au libre choix des promoteurs les réalisant.

À cette répartition s'ajoute l'obligation que 20% au minimum des nouveaux logements réalisés en zone de développement soient en PPE. Par ailleurs, au sein du tiers de LUP, la moitié doit être constituée de logements de type HBM, soit 16,5% de l'ensemble des logements construits.

Ces proportions sont fixées à l'art. 4A LGZD et ne s'appliquent qu'aux zones de développement.¹

Si les règles de la zone développement s'appliquent aux terrains du PAV en mains publiques, ce secteur n'est pas concerné par le principe des trois tiers, mais bénéficie d'un statut spécial. Les proportions des typologies de logement à construire dans cette zone ont été acceptées en votation populaire le 10 juin 2018. Celles-ci sont les suivantes :

- Sur les terrains du PAV propriété de l'État de Genève, au minimum 62% des logements planifiés au PAV doivent être des LUP (HBM, HLM, HM).
- Au minimum 24% des logements du périmètre doivent être des logements de type HBM.

¹ Voir Loi générale sur les zones de développement (LGZD L 1 35)

Dès le début de la législature en 2023, la répartition des logements au PAV a fait l'objet d'attaques régulières de la part des relais des représentants des milieux immobiliers au Grand Conseil. À la suite du lancement de deux référendums cantonaux auxquels a activement contribué le RPSL, deux lois remettant en cause la proportion de LUP au PAV ont été soumises à la population le 3 mars 2024.

Le RPSL a coordonné la campagne référendaire contre ces deux lois. Celles-ci ont été refusées par une large majorité des votant-es (57,04% de NON pour la loi 12 290², et 57,21% pour la loi 12 291³).

Cette défaite nette pour les milieux immobiliers les a incités à renoncer à remettre en question la répartition des catégories de logements au PAV (voir II.A.2.). En effet d'autres textes remettant en question le statut spécial du PAV, et en attente de traitement par le Grand Conseil, ont été retirés à la suite de ces résultats (pour plus de détails, voir Rapport d'activité 2024 du RPSL).

2. PAV

Dans cette section ne sont traités que les aspects de la planification du PAV ayant trait aux proportions de logement prévues dans le secteur, et aux catégories des futurs logements. La dimension d'aménagement du territoire en lien avec le PAV est traitée plus loin dans ce Rapport d'activité (voir point III.D.2 notamment).

L'un des aspects importants du développement du secteur PAV, aux yeux du RPSL, est le respect du rapport de deux nouveaux logements construits pour chaque nouvel emploi créé. Ce rapport est « fixé » dans la loi suite à la votation sur le PAV du 10 juin 2018. Le RPSL est attaché au respect de ce *ratio* car c'est uniquement en créant plus de logements que d'emplois dans ce périmètre –et ailleurs dans le Canton- qu'il sera possible à terme, de freiner la dynamique d'exportation des habitant-es du centre-ville, et les multiples déplacements que cela génère.

Un élément souvent oublié de ce *ratio* est qu'il ne concerne que les nouveaux emplois. Les emplois, et les logements déjà existants ne sont pas inclus dans ce *ratio*.

Attaché au respect de ce *ratio*, le RPSL a mis en place un *monitoring* du développement du PAV afin de veiller à ce qu'un nombre acceptable de logements soit développé dans le secteur, pour répondre à la pénurie de logements. Dans ses échanges avec le Département du territoire, il en souligne régulièrement le caractère prioritaire.

3. Projet de Fusion LUP-LGL

Le Département du Territoire avait entrepris une réflexion visant à regrouper deux lois majeures pour la

² Projet de loi 12 290 disponible ici : <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12290.pdf>

³ Projet de loi 12 291 disponible ici : <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12291.pdf>

politique du logement dans le Canton, à savoir la Loi sur le logement d'utilité publique (LUP – I 4 06) et la Loi générale sur le logement (LGL – I 4 05). Parmi les motivations avancées figurait la volonté de simplifier le cadre légal existant.

Cette réflexion a été menée en 2024 avec l'ensemble des milieux concernés, notamment dans le cadre de plusieurs réunions. Un avant-projet de loi a été transmis au RPSL en août 2024, puis mis en consultation durant le second semestre de l'année, en vue d'un éventuel dépôt devant le Grand Conseil.

En substance, l'avant-projet de loi prévoyait d'intégrer la LUP à la LGL. Il maintenait inchangé l'objectif d'atteindre 20% de LUP dans le Canton, introduisant une nouvelle catégorie de LUP, pour lesquels le contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation n'aurait lieu qu'à l'entrée des locataires. Il allégeait en outre les conditions d'accès au Fonds LUP.

Concernant la nouvelle catégorie de logements, le RPSL estimait qu'elle ne pouvait être considérée comme du LUP puisqu'il n'y avait plus de contrôle après l'entrée des locataires. Par ailleurs, l'avant-projet introduisait un certain flou, qui pouvait laisser place à de l'arbitraire et à terme affaiblir la politique publique du logement dans le Canton de Genève. Un exemple concret en était que, moyennant certaines conditions, l'accès au Fonds LUP aurait été potentiellement ouvert à tout requérant.

En l'état, le RPSL n'était donc pas favorable à une fusion de la LUP et de la LGL. La consultation a pris fin début 2025, et le RPSL a transmis sa position au Département. Courant 2025, à l'issue de la procédure de consultation, le Département du Territoire a annoncé qu'il renonçait au projet de fusion des deux lois.

B. Droits des locataires

Les droits des locataires relèvent principalement du droit fédéral, en particulier du droit du bail, qui constitue le principal instrument de leur protection. Toutefois, certains mécanismes essentiels se jouent aussi à l'échelle cantonale. Genève fait à cet égard figure d'exception, puisqu'elle dispose d'instruments juridiques spécifiques, dont la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR).

1. LDTR : PL 13 025

Le projet de loi 13 025 porte sur une modification de l'article 39 de la LDTR. Selon ses auteur-rices, cette révision vise à « permettre à tous les locataires de devenir propriétaires »⁴. En pratique, elle tend toutefois à faciliter la vente d'appartements locatifs par leur propriétaire, notamment dans le cadre de congés-ventes.

⁴ Cf. exposé des motifs du PL 13 025 (<http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL13025.pdf>)

Actuellement, lorsqu'un appartement locatif est vendu dans un immeuble occupé, au moins 60% des locataires doivent accepter formellement cette acquisition. Cette exigence constitue une protection importante contre la transformation progressive du parc locatif en propriété individuelle.

Ce n'est pas la première fois que cet article de la LDTR est remis en question (voir précédents rapports d'activité du RPSL).

Le RPSL suit attentivement depuis plusieurs années les discussions relatives à cette loi, à laquelle il demeure particulièrement attaché au regard de ses objectifs. Il avait d'ailleurs été auditionné sur le PL 13 025 en 2021.

Courant décembre 2025, le Grand Conseil a finalement adopté ce projet de loi. Un référendum facilité a été lancé par l'ASLOCA. Le RPSL a soutenu le lancement de ce référendum pour les raisons susmentionnées.

2. Organisation du Tribunal civil : PL 13 158

Le TC a fait l'objet d'une importante réorganisation entrée en vigueur à l'automne 2022. Cette réorganisation concerne les charges attribuées aux juges, et prévoit que les magistrat-es du TC siègent désormais dans les trois filières le composant (TBL, CCBL et Tribunal de première instance).

Historiquement, les affaires relevant du droit du bail étaient traitées par une juridiction spécialisée. Cette organisation permettait une véritable spécialisation des magistrat-es, favorisait une cohérence dans l'application du droit du bail ainsi qu'un taux de conciliation sensiblement supérieur à celui observé au Tribunal de première instance.

Le RPSL déplora cette réorganisation interne, qui mettait fin à la spécialisation. À ses yeux, la spécificité du contentieux locatif justifie le maintien de magistrat-es disposant d'une expertise approfondie, afin de garantir une justice plus cohérente, plus efficace et mieux adaptée aux enjeux rencontrés par les locataires.

Dans cette perspective, un projet de loi⁵ initié par le RPSL a été élaboré afin de préserver l'organisation spécifique de la filière baux et loyers. Déposé en 2022 devant la Commission judiciaire et de la police du Grand Conseil, il proposait une modification de l'article 84, alinéa 2, de la LOJ (E 2 05).

Dans le cadre des travaux parlementaires, une version amendée a toutefois été retenue. Celle-ci prévoyait que « les juges alloués au Tribunal des baux et loyers et à la commission de conciliation en matière de baux et loyers se consacrent à cette tâche au moins à hauteur d'une demi-charge ». Le projet de loi amendé a été adopté en plénière du Grand Conseil au deuxième trimestre 2025.

⁵ Loi 13 158 disponible ici : <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL13158.pdf>

Sa mise en application a été discutée au cours de réunions entre les milieux intéressés et la présidence du Tribunal Civil. Dans la continuité de son positionnement, le RPSL a défendu une application « maximaliste » du projet de loi, de sorte que la charge affectée aux magistrat-es siégeant au TBL et à la CCBL soit suffisamment élevée pour atteindre un certain degré de spécialisation. Les modalités exactes de l'application du PL 13 158 seront arrêtées au début de l'année 2026.

3. Divers

Rénovations énergétiques

Plusieurs projets de rénovations énergétiques d'immeubles locatifs (Servette, Pâquis, *etc.*) ont attiré l'attention des milieux de défense des locataires.

En effet, la multiplication de résiliations de baux sous prétexte de rénovations énergétiques fait craindre une dégradation de la situation des locataires, le but final étant de fortes hausses de loyer.

Cette situation préoccupe le RPSL. Une rencontre a eu lieu à l'automne avec le parti LJS⁶ à la demande de celui-ci, afin de discuter d'éventuelles réformes législatives à ce sujet. Genève dispose depuis 2024 d'une enveloppe budgétaire⁷ annuelle dédiée à la rénovation énergétique des bâtiments. Les discussions ont notamment porté sur un conditionnement de l'octroi de subventions à un engagement du propriétaire à ne pas résilier le bail des locataires en place.

Mise en conformité des formules officielles avec le droit fédéral

À la suite de la modification de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux en 2024 (OBLF) et de l'entrée en vigueur de la modification du CO, le DT a organisé une consultation des milieux intéressés sur l'adaptation des formules officielles destinées aux locataires (notamment les formules de contestation du loyer initial ou d'opposition à une hausse de loyer).

Dans ce cadre, le RPSL a souligné que cette révision constituait une opportunité de renforcer la lisibilité des droits des locataires, en particulier en ce qui concerne les délais de contestation.

Cette demande n'a pas été retenue par le Département du territoire dans la version actuelle des formulaires. Celui-ci a toutefois indiqué que la question ferait l'objet de discussions complémentaires avec les milieux concernés courant 2026.

⁶ Libertés et Justice sociale

⁷ Crédit budgétaire annuel de 500 *mio* de CHF

Transformations et construction de bureaux

Motion 2952 : le RPSL a été auditionné au mois de janvier 2024 par la Commission Logement du Grand Conseil au sujet d'une motion proposant que l'État subventionne les travaux visant à transformer des locaux commerciaux en logements.⁸

Lors de cette audition, le RPSL a rappelé qu'il était déjà possible de transformer en logements des locaux affectés à une utilisation commerciale. Le RPSL a également souligné le fait que de telles transformations impliquaient des coûts élevés, notamment en matière de gros œuvre.

Enfin, en cas de transformation de locaux commerciaux, les logements ainsi créés ne sont plus concernés par une limitation des loyers admissibles au sens de la LDTR. De plus ils pourraient être retransformés en locaux commerciaux en tout temps. Ceci n'était pas acceptable pour le RPSL, qui s'est opposé à la motion à l'occasion de son audition.

Motion 3047A⁹ : le RPSL a également été auditionné en janvier 2025 à propos d'une motion concernant les surfaces commerciales. Constatant justement le nombre démesuré de surfaces commerciales vides, cette motion propose un moratoire sur la construction de locaux commerciaux à Genève.

Lors de son audition, le RPSL a soutenu la proposition de procéder à une évaluation exhaustive des besoins en matière de création de nouveaux locaux commerciaux, étant donnée la disproportion entre surfaces commerciales vacantes et logements vacants.

De plus le RPSL a exprimé son désaccord avec la proposition d'instaurer un moratoire. Cette opposition est justifiée par le fait qu'une telle proposition est incompatible avec le droit fédéral.

La motion a ensuite fait l'objet d'un amendement. Plutôt que de proposer un moratoire sur la construction de bureaux, le texte adopté par le Grand Conseil demande au Conseil d'État d'établir un plan d'action pour convertir les surfaces commerciales vides en logements.

C. Aménagement du territoire

1. Positionnement général du RPSL en matière d'aménagement du territoire

Le RPSL considère qu'il est indispensable que l'État développe une politique active dans le domaine de l'aménagement du territoire. Voici quelques-uns des axes prioritaires qui doivent composer le cœur de l'action de l'État (et dans une certaine mesure des communes) dans le domaine de l'aménagement du territoire :

⁸ Motion 2 952 disponible ici : <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02952.pdf>

⁹ Motion 3 047A disponible ici : <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/M03047A.pdf>

I. une politique active d'acquisition foncière en disposant de moyens financiers suffisants, permettant une maîtrise du développement des projets de logements ;

II. une utilisation du droit de préemption et du droit d'expropriation ;

III. des expropriations sélectives de terrains dans des secteurs où des autorisations de construire sont en force ;

IV. des positions cantonales claires sur le taux d'utilisation du sol dans les zones à construire, tout particulièrement en zone de développement ;

V. une réflexion sur le déclassement parallèle des zones villas et des zones réservées par le plan directeur cantonal en zone agricole, vu les difficultés existantes dans la zone villas et la lenteur des processus dans cette zone.

Plusieurs de ces axes ne sont pas assez développés par les autorités, plus particulièrement la maîtrise du foncier. Celle-ci apparaît toujours plus comme un outil indispensable de la politique du logement et de l'aménagement du territoire. Le droit de préemption est un outil permettant aux collectivités publiques d'atteindre une plus grande maîtrise foncière du sol ; ce droit est donc indispensable aux collectivités publiques.

2. Déclassement de zone à Chêne-Bourg : PL 13 539 A

À l'automne 2025, le RPSL a coordonné le lancement d'un référendum contre un projet de loi proposant le déclassement en zone ordinaire 3 de terrains situés à Seymaz-Sud à Chêne-Bourg. Le développement de cette zone est actuellement programmé en zone de développement de type 4. La majorité du Grand Conseil a souhaité déclasser ces terrains pour y construire en zone ordinaire 3.

Pour rappel, le principe des trois tiers (voire III.A.1) n'est pas appliqué en zone ordinaire et aucune planification *via* l'adoption d'un PLQ n'est possible. Le recours au PLQ implique une meilleure planification du développement urbain, ce qui est dans l'intérêt général. Le futur quartier qui y sera construit échappera donc à toute règle sur la nature des logements développés. De plus, en zone ordinaire, les réglementations en matière de vente de bien-fonds ou de contrôle des loyers sont bien moindres qu'en zone de développement. Ce quartier, situé à proximité directe de la gare CFF de Chêne-Bourg (et donc très bien connecté), pourrait faire l'objet d'une spéculation très importante. Sans application du régime de la zone de développement, les logements qui y verront le jour seront à n'en pas douter hors de prix pour les classes moyennes et populaires.

Dans un contexte de crise du logement aigüe, un tel déclassement n'est pas acceptable. Le RPSL a coordonné la campagne de récolte de signatures du référendum qui s'est achevée à la fin du mois de novembre 2025. La votation sera agendée courant 2026.

3. Procédure d'attribution des marchés publics : PL 13 659

À la fin de l'été, le RPSL a été auditionné en Commission de l'aménagement à propos du PL 13 659. Ce projet de loi s'inspire directement de la législation fédérale existante en matière d'attribution des marchés publics, afin de l'appliquer à la cession de droits réels sur des immeubles propriétés des collectivités publiques. L'État, les Communes, les FIDP seront concernés par cette loi en cas d'entrée en vigueur.

Lors de son audition, le RPSL s'est opposé énergiquement à ce projet de loi. En effet les motivations à l'origine de son dépôt visent à mettre en concurrence les « entités assujetties », à savoir principalement des Maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), expérimentés et sans intérêt lucratif, avec des acteurs privés de la construction ayant des intérêts financiers et pouvant, le cas échéant même être étranger.

L'engagement des MOUP (en particulier des FIDP) pour une politique sociale du logement étant durable, une telle loi n'est pas souhaitable. Par ailleurs, ce projet de loi met inutilement en cause la probité et la transparence des procédures d'attribution des immeubles propriétés des collectivités publiques.

4. Réflexion autour du rôle des Commissions officielles

En 2024, un projet de loi visant à supprimer la Commission des monuments, de la nature et des sites a été déposé devant le Grand Conseil. Cette commission a pour mission de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti à l'échelle du canton.

À la suite de ce dépôt, le Département du territoire a engagé une réflexion sur le rôle des différentes commissions intervenant dans le domaine du bâti (Commission des monuments, de la nature et des sites, Commission d'architecture, Commission de l'urbanisme). Dans ce cadre, un groupe de suivi a été constitué et une consultation des acteurs concernés a été organisée.

Le RPSL a participé aux travaux du groupe de suivi par l'intermédiaire d'un délégué, qui se sont achevés au printemps 2025. Le RPSL a réaffirmé son attachement au maintien de ces trois commissions, dans la mesure où elles permettent de représenter des sensibilités diverses issues de la société civile. Par la complémentarité de leurs approches et de leurs angles d'analyse, elles contribuent à enrichir l'évaluation des projets portés par l'État et à en questionner les orientations. La suite donnée à cette réflexion sera connue en 2026.

III. Pouvoir judiciaire

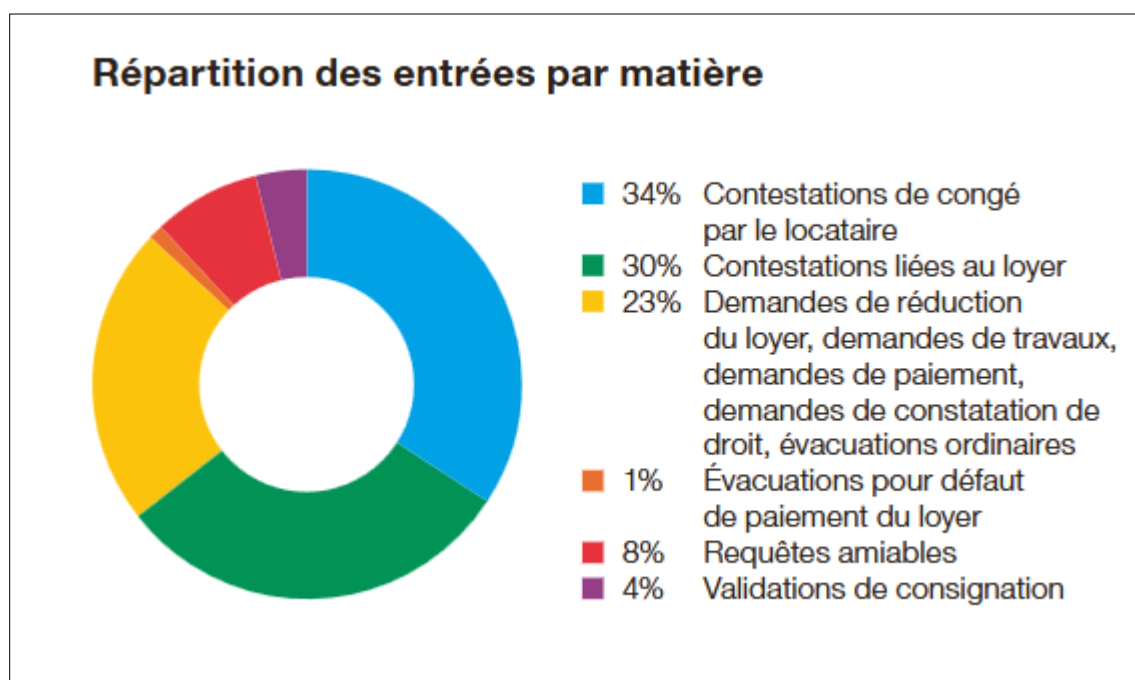
Tout comme le chapitre précédent, ce chapitre s'éloigne de ce qui est « traditionnellement » attendu d'un Rapport d'activité. L'activité du RPSL étant étroitement liée à celle du Pouvoir judiciaire et plus particulièrement aux différentes filières traitant des Baux et Loyers, il est dès lors important de suivre l'activité de ces filières. Tous les chiffres et graphiques mobilisés dans ce chapitre proviennent du Compte rendu de l'activité du Pouvoir judiciaire 2025.¹⁰

A. Commission de conciliation

Les chiffres-clés de la Commission de conciliation sont les suivants :

Procédures	2021	2022	2023	2024	2025
Solde début	1'446	1'195	1'702	2'326	2'903
Entrées	2'706	3'237	4'067	5'297	4'309
Total	4'152	4'432	5'769	7'623	7'212
Sorties	2'957	2'730	3'441	4'720	4'546
Solde fin	1'195	1'702	2'328	2'903	2'666
Taux de sortie	1.09	0.84	0.85	0.89	1.06

Le nombre d'entrées en 2025 a fortement diminué par rapport à l'année précédente (- 19%). Cette diminution est logique, car le nombre important de procédures introduites en 2024 était la conséquence de l'augmentation du taux d'intérêt hypothécaire fin 2023. Les entrées liées à des contestations de hausses de loyer ont diminué de 71% en 2025.



¹⁰ Disponible au lien suivant : <https://justice.ge.ch/fr/compte-rendu-de-lactivite-du-pouvoir-judiciaire>

Toutefois, le nombre de nouvelles procédures (entrées) demeure plus élevé qu'en 2023. Ceci est la conséquence de l'augmentation des procédures d'autres natures (voir ci-dessous). L'activité de la commission est donc restée élevée en 2025.

Répartition des entrées par matière	2021	2022	2023	2024	2025
Contestation de congé par le locataire	1'077	1'136	1'326	1'318	1'474
Fixation du loyer (dont contestations des hausses)	762 (142)	1'034 (560)	1'903 (1'419)	2'878 (2'486)	1'305 (727)
Validation de consignation	116	119	125	165	161
Divers (Consignation loyer, demande de travaux, demande de réduction loyer, demande de paiement, évacuation ordinaire)	627	628	502	675	969
Évacuation pour défaut de paiement du loyer	23	30	31	36	49
Requête amiable	100	222	180	225	351

En ce qui concerne le nombre d'affaires conciliées et les indicateurs y relatifs, le taux de conciliation atteint 73%. Ce pourcentage élevé met en évidence l'importance d'une instance de conciliation en matière de baux et loyers, dans la mesure où les affaires conciliées désengorgent le Tribunal des baux et loyers.

Affaires conciliées ¹¹	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre (accords + retraits)	1'650	1'447	1'736	2'463	2'388
Sur	2'392	2'163	2'661	3'514	3'272
Taux de conciliation ¹²	69%	67%	65%	70%	73%

¹¹ Par « affaires conciliées », le PJ fait référence « non seulement celles qui ont fait l'objet d'une audience de conciliation à laquelle les deux parties ont comparu et à l'issue de laquelle (pendant ou après) un accord a été trouvé (y compris par un retrait), mais également les accords pris « hors-présence » de l'autorité conciliatrice, mais entérinés par cette dernière. »

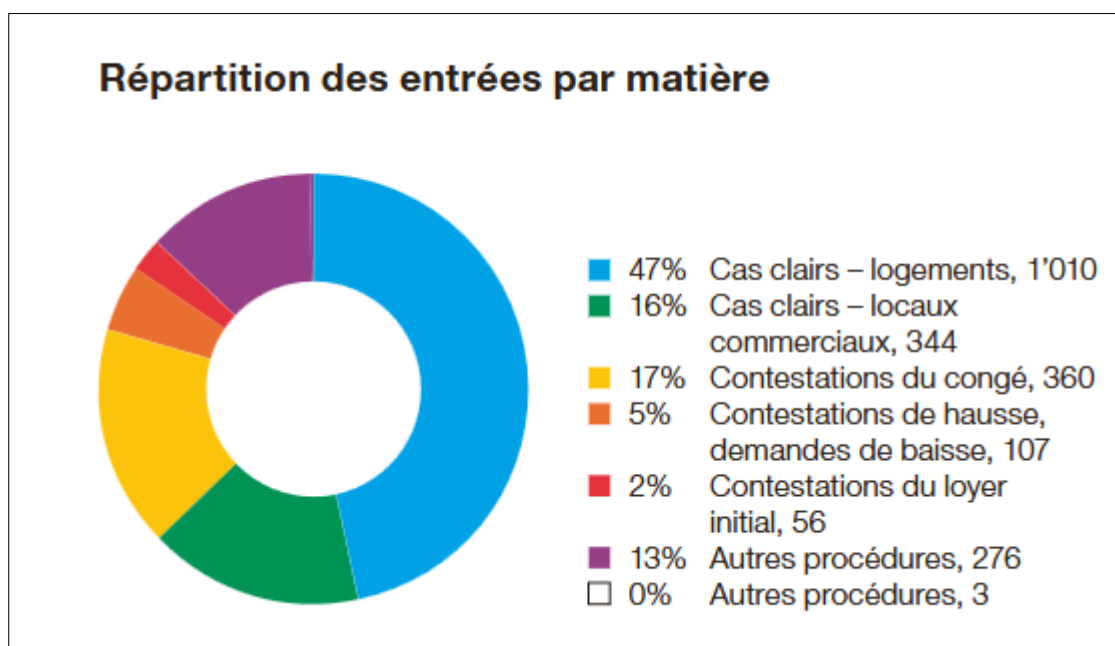
¹² Par « taux de conciliation », le PJ fait référence « au rapport entre, d'une part, la somme des accords et des retraits (en et après audience), des autorisations de procéder hors défaut défendeur, des propositions de jugement et des jugements. Sont exclus du calcul les retrait ou rayés du rôle avant audience et les défauts défendeur. »

B. Tribunal des Baux et loyers

Les statistiques de l'activité du Tribunal des baux et loyers (TBL) s'articulent comme suit¹³ :

Procédures	2021	2022	2023	2024	2025
Solde début	1'152	1'034	1'115	1'482	1'514
Entrées	1'789	1'790	2'232	2'172	2'156
Total	2'937	2'827	3'348	3'654	3'670
Sorties	1'902	1'711	1'865	2'140	2'222
Solde fin	1'035	1'116	1'483	1'514	1'448
Taux de sortie	1.07	0.95	0.84	0.99	1.03

Sur une année, les nouveaux dossiers (Entrées) sont restés globalement stables (- 1%). En termes de nombre d'entrées, les nouveaux dossiers restent au même niveau qu'en 2024. Ce nombre important d'entrées atteste de la forte pression, voire conflictualité, caractérisant le marché locatif genevois. Pour la première fois depuis 2021, le nombre de sorties est supérieur au nombre d'entrées. Le taux de sortie suit donc une tendance similaire.



Suivant la dynamique des années précédentes, le nombre des nouvelles entrées demeure élevé du fait du nombre important de contestations de hausses de loyer mais aussi de demandes de diminution.

¹³ Tous les chiffres et graphiques mobilisés dans la section « Pouvoir judiciaire » proviennent du Compte rendu de l'activité du Pouvoir judiciaire (2024) : <https://justice.ge.ch/media/2025-03/compte-rendu-activite-pj-2024.pdf>

IV. Remerciements

Traditionnellement, ce rapport d'activité s'accompagne de remerciements adressés à toutes celles et ceux qui ont contribué aux actions menées au cours de l'année écoulée et rendu possible le fonctionnement du RPSL.

Cette année encore, il importe de saluer tout spécialement les membres du comité, sans lesquels le RPSL ne saurait exister. Par leur engagement constant, ils en constituent à la fois le cœur et le moteur.

Dans ce contexte, nous tenons à exprimer une reconnaissance toute particulière à Éric FULD, Président du RPSL, pour son engagement inlassable en faveur d'une politique sociale du logement. Nos remerciements appuyés s'adressent également à Élodie SKOULIKAS, trésorière du RPSL depuis un an, qui a repris avec rigueur et dévouement la succession de Thierry STICHER.

Des remerciements chaleureux sont également adressés à Martin DAMARY, qui assume la charge du Secrétariat administratif depuis début 2024. Il est indispensable au bon fonctionnement du Secrétariat. Sa compétence et son énergie, sont précieuse pour le RPSL.

Les communes donatrices, au premier rang desquelles la Ville de Genève, méritent également notre profonde gratitude. Grâce à leurs subventions, elles nous permettent de faire face à nos obligations financières, tout en garantissant une entière indépendance de pensée et d'action. Nos remerciements soutenus vont encore aux communes d'Onex, de Carouge et de Céligny.

Plus largement, nous adressons un chaleureux merci aux organisations membres qui, par l'intermédiaire de leurs représentant-es et la richesse de leurs contributions aux débats, participent activement aux réflexions et au bon fonctionnement de notre association.

Romain GAUTHIER
Secrétaire général

mai 2026