



PL 13025

**« Pour que les locataires puissent
devenir, s'ils le souhaitent, propriétaires
de leur propre logement »**

Votation du 27 septembre 2026

A. Introduction

Le projet de loi 13025, adopté par le Grand Conseil genevois le 12 décembre 2025, vise à modifier la LDTR¹ afin de permettre aux locataires de faciliter l'achat du bien qu'ils habitent.

La pratique actuelle étant régie par des conditions légales et jurisprudentielles très strictes, une majorité du Parlement a souhaité assouplir la loi afin d'améliorer l'accès à la propriété dans le canton de Genève, où la part de propriétaires (18%) est l'une des plus basses de Suisse (35%) et d'Europe (61%)². À la suite du dépôt d'un référendum, le projet de loi sera soumis au vote du peuple le 27 septembre 2026.

B. Le droit en vigueur et la pratique jurisprudentielle

Pour apprécier la portée du PL 13025, il convient de rappeler les règles actuelles relatives à l'aliénation d'appartements et la pratique des tribunaux en la matière.

Selon le principe posé par la LDTR, **il est interdit d'aliéner des appartements qui étaient jusqu'alors loués**, ceci afin de préserver le parc locatif existant. Cela répond à la réalité du canton où la pénurie de logement y est structurelle. Cette pénurie se traduit par un taux de vacance global de 0.31%, ne laissant que 793 logements libres. Seuls 16% des appartements vacants sont proposés à la vente, ce qui représente à peine une centaine de biens disponibles pour tout le canton³. Ce micro-marché se concentrant principalement sur le segment du luxe ou des objets nécessitant de lourdes rénovations, la PPE⁴ familiale standard et abordable y est statistiquement introuvable. La loi prévoit toutefois une exception⁵ permettant de vendre un logement en PPE directement à son locataire en place, sous deux conditions légales cumulatives :

- Le locataire doit occuper l'appartement depuis **au moins trois ans**.
- L'accord écrit de **60% des locataires** de l'ensemble de l'immeuble doit être obtenu.

Cependant, le respect de ces conditions ne crée qu'une présomption en faveur de la vente qui reste soumise à autorisation de la part des autorités compétentes, lesquelles doivent effectuer une pesée des intérêts en présence.



Dans les faits, la jurisprudence⁶ a établi que tant que sévit la pénurie de logements à Genève, l'intérêt public au maintien du parc locatif l'emporte de manière quasi systématique sur l'intérêt privé de l'acheteur.

Cette interprétation a conduit à **un gel quasi total des autorisations de vente** aux locataires depuis 2013.

Cette situation concerne particulièrement la classe moyenne, dont les revenus dépassent les seuils d'accès aux logements subventionnés (HLM/LUP) mais restent insuffisants pour remplir les critères bancaires du marché libre.



1) 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.

2) OFS, INSEE.

3) OCSTAT, Statistique des logements vacants (état au 1^{er} juin 2026), 21.07.26

4) Propriété Par Étage.

5) Art. 39 al. 3 LDTR.

6) Tribunal fédéral, arrêt 1C_357/2012.

C. Le projet de loi 13025

Le projet de loi propose de modifier le cadre légal existant en **autorisant la vente au locataire** du bien immobilier aux conditions suivantes :

- Le locataire doit occuper le logement depuis **au moins trois ans**.
- Le prix de vente est **plafonné au prix moyen des ventes de PPE** en zone de développement des trois dernières années.
- L'acheteur s'engage à occuper le bien pendant **au moins 5 ans après l'achat**.
- Les **protections concernant le congé-vente** du code des obligations demeurent intactes. Tout congé notifié dans le but de forcer un locataire à acheter son appartement est **formellement interdit**.

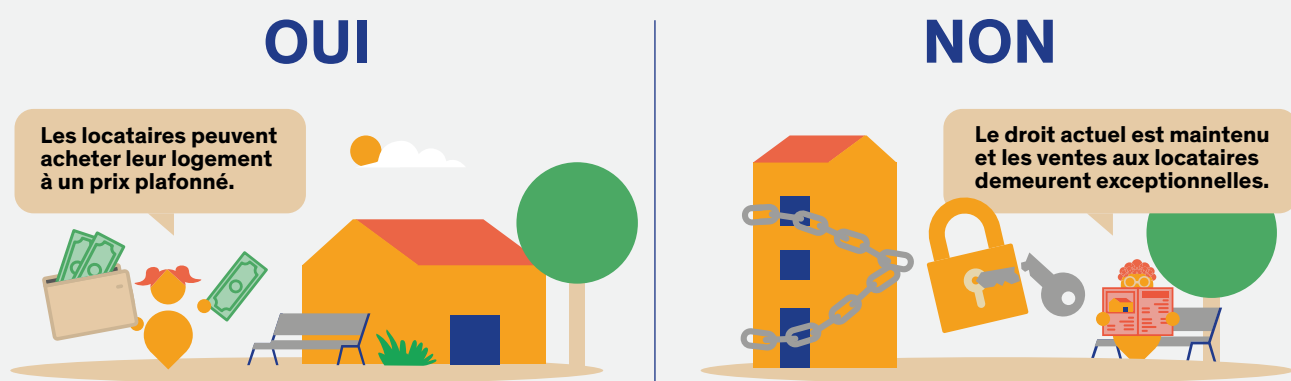


On estime aujourd'hui que le prix moyen des PPE en zone de développement équivaut à environ 6'300 CHF/m². Ainsi, un appartement de 3 pièces et 50m² reviendrait à 315'000 CHF ou celui d'un 5 pièces de 90m² à 567'000 CHF. Sur le marché libre, les prix sont supérieurs à 11'000 CHF/m².⁷

D. Conclusion

Le peuple genevois sera appelé à se prononcer sur ce projet de loi le 27 septembre 2026 :

- En cas de « **OUI** » : Le PL 13025 entre en vigueur. Les locataires pourraient acquérir leur logement à un prix contrôlé. À terme, cela favorisera l'accès à la propriété de la classe moyenne résidente.
- En cas de « **NON** » : Le projet de loi est rejeté et le droit actuel reste inchangé. Les ventes d'appartements loués à leurs occupants demeureront en pratique impossibles tant que le canton connaîtra une pénurie de logements.





Scannez !
Pour rejoindre
nos réseaux.



Fondation pour l'attractivité du canton de Genève (FLAG)
info@geneve-attractive.ch

Rampe du Pont-Rouge 6,
Petit-Lancy — CP 1211 Genève 26