

**Projet de délibération du 11 mars 2025 de Mmes et MM. Joëlle Bertossa, Florian Schweri, Olivia Bessat-Gardet, Pascal Holenweg, Salma Selle, Brigitte Studer et Olivier Gurtner: «Loyers en ville de Genève: le juste prix!»**

(renvoyé à la commission du logement lors de la session  
du Conseil municipal du 12 mars 2025)

*PROJET DE DÉLIBÉRATION*

*Exposé des motifs*

Les loyers en ville de Genève sont parmi les plus élevés de Suisse<sup>1</sup> et ne cessent d'augmenter<sup>2</sup>. Cette situation étouffe la classe moyenne et les petits commerces et contribue à la forte hausse de la précarité des Genevoises et des Genevois.

Le coût des logements est une des premières causes de détresse financière et est la principale source d'inquiétude des personnes à bas revenus et des familles de la classe moyenne et inférieure.

Alors que tout le monde devrait avoir accès à un logement abordable, salubre et assez grand pour tous les membres de la famille, il arrive trop souvent que ce soit tout l'inverse.

Les loyers trop élevés poussent les locataires et les entreprises à s'installer ailleurs.

Les propriétaires immobiliers ne jouent plus leur rôle social et les petits propriétaires ont été remplacés par de gros investisseurs motivés par des logiques mercantiles de profit et non par l'intérêt public<sup>3</sup>.

En vingt ans, l'Association suisse des locataires (ASLOCA) estime à 78 milliards de francs le montant versé en trop par les locataires suisses<sup>4</sup>.

Caritas Suisse dénonce depuis des années la disproportion entre les revenus des ménages et le prix des loyers qui, bien souvent, dépasse le tiers du salaire<sup>5</sup>.

Le 3 mars 2025, l'Office fédéral du logement a décidé de baisser le taux d'intérêt de référence des prêts hypothécaires pour les contrats de location de 0,25 point, passant de 1,75 à 1,5%.

---

<sup>1</sup> <https://www.tdg.ch/quels-sont-les-loyers-dans-la-region-lemanique-663326633812> (consulté le 11 mars 2025)

<sup>2</sup> <https://www.tdg.ch/immobilier-en-suisse-les-loyers-ont-de-nouveau-progresse-en-janvier-635729250775> (consulté le 11 mars 2025)

<sup>3</sup> <https://www.tdg.ch/geneve-lexplosion-des-loyers-illustree-par-un-cas-concret-226724093798#:~:text=Un%20bail%20récemment%20signé%20montre,nouveaux%20locataires%20de%20leurs%20droits.> (consulté le 11 mars 2025)

<sup>4</sup> <https://www.tdg.ch/logement-a-geneve-lasloca-invite-les-locataires-a-contester-leur-loyer-772110236664> (consulté le 11 mars 2025)

<sup>5</sup> <https://www.caritas.ch/fr/de-nombreux-menages-luttent-encore-contre-les-couts-eleves-du-logement/> (consulté le 11 mars 2025)

Cette décision ouvre la voie à des baisses de loyer potentielles allant jusqu'à 3% du loyer. Mais la baisse de loyer n'est pas automatique et les locataires sont souvent mal informés des éventuelles voies de recours pour contester leur loyer et craignent des représailles de leur bailleur.

Il est grand temps de mettre un frein aux loyers abusifs et d'aider la population à payer le juste prix pour son logement ou son arcade commerciale.

Considérant:

- le nombre de loyers abusifs en ville de Genève;
- l'absence de contrôle automatique des loyers;
- la baisse du taux d'intérêt de référence des prêts hypothécaires pour les contrats de location de 1,75 à 1,5% au 3 mars 2025;
- la possibilité pour tout locataire de contester et de revoir son loyer à la baisse,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de plusieurs de ses membres,

*décide:*

*Article premier.* – Crédit

Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 500 000 francs destiné à la mise en place d'un système de bons permettant de financer une consultation auprès de l'un des services visés à l'article 3 afin de contrôler le montant du loyer du bénéficiaire.

*Art. 2.* – Bénéficiaires

<sup>1</sup> Peut bénéficier du bon tout titulaire d'un contrat de bail à loyer portant sur un logement ou sur un local commercial sis sur le territoire de la ville de Genève.

<sup>2</sup> La demande peut être déposée aux guichets de l'administration municipale ou par le biais d'un formulaire disponible en ligne en présentant une copie du bail et d'un document justifiant l'identité du bénéficiaire. Un seul bon peut être remis par chose louée durant la période définie à l'article 6.

*Art. 3.* – Services

<sup>1</sup> La Ville de Genève rend accessible au public une liste des services auprès desquels il est possible de faire valoir les bons.

<sup>2</sup> Ces services sont choisis et agréés par le département compétent de la Ville de Genève pour leur expérience en matière de droit du bail et de défense des locataires.

*Art. 4.* – Tâches des services

<sup>1</sup> Le service a pour tâche de contrôler si le montant du loyer versé par le bénéficiaire du bon pour la chose louée est conforme aux prescriptions légales.

<sup>2</sup> Si tel n'est pas le cas, le service informe le bénéficiaire du montant maximum admissible auquel devrait se situer le loyer de la chose louée et lui donne accès aux informations et documents utiles qui lui permettront de faire valoir ses droits envers le bailleur. Une intervention auprès du bailleur ou une procédure judiciaire n'est pas prise en charge par le système de bons.

<sup>3</sup> Le service est indemnisé par la Ville de Genève à concurrence du montant du bon. Il n'est pas autorisé à percevoir du bénéficiaire une autre rémunération.

<sup>4</sup> Le service tient à jour une statistique indiquant au minimum l'adresse de la chose louée et si possible le numéro officiel du logement ou du bâtiment, l'identité du bailleur et le cas échéant de son représentant (régie), le montant du loyer figurant dans le bail et le montant maximum admissible du loyer. La statistique est mise à la disposition de la Ville de Genève et du public, le cas échéant après anonymisation.

#### *Art. 5. – Tâches du Conseil administratif et du département*

<sup>1</sup> Le département contrôle régulièrement par sondage la qualité du travail effectué par les services.

<sup>2</sup> Il peut retirer l'agrément si le service ne fournit pas ou de manière insuffisante les prestations requises.

<sup>3</sup> Le département informe de manière proactive les bénéficiaires potentiels de l'offre de bon et des moyens d'y recourir.

<sup>4</sup> Le Conseil administratif règle les modalités du dispositif de bons par voie réglementaire.

#### *Art. 6. – Durée*

<sup>1</sup> Le dispositif a effet pour une durée d'une année à compter de la date de son introduction.

<sup>2</sup> Le département présente à l'échéance de la durée prévue ou à l'épuisement du crédit visé à l'article premier un rapport au Conseil municipal et lui propose le cas échéant de renouveler le dispositif.

#### *Art. 7. – Couverture*

Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 500 000 francs.