



Signataire : Caroline Renold

Date de dépôt : 21 août 2025

Question écrite

Airbnb et autres plateformes d'hébergement en ligne : 11 ans après, pourquoi le département ne régule-t-il toujours pas le secteur ?

La pénurie endémique de logements dont souffre Genève n'est un secret pour personne et surtout pas pour les milliers de locataires qui cherchent désespérément à se loger sur le canton. A Genève, au 1^{er} juin 2025, le taux de vacance est à un minimum historique : 0,34%, soit 858 logements vacants. Il en faudrait 6 fois plus pour sortir de la pénurie et atteindre le taux de 2% de vacance. A consulter le site www.insideairbnb.com/geneva/ qui répertorie les données publiquement disponibles du site Airbnb, ce sont plus de 420 logements qui sont durablement loués à titre temporaire (plus de 90 jours) et qui sont dès lors, de facto, retirés du marché du logement pour les habitants du canton.

L'art. 4A du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (RDTR), adopté en mars 2019, sous la pression des milieux locataires dont l'ASLOCA et des associations de quartier, limite la location de la totalité d'un logement au travers de plateformes de location à 90 jours par an maximum. Au-delà, il s'agit d'un changement d'affectation – d'un usage d'habitation à un usage commercial – interdit par la loi.

Et pourtant, comme le reconnaît le Conseil d'Etat lui-même en mars 2025, dans sa réponse Q 4055-A, aucun contrôle de cette règle fondamentale n'est mis en œuvre. Le département n'a constaté aucune infraction depuis 2020, alors que la simple consultation d'un site internet permet d'établir qu'il y a en a des centaines. L'Etat n'enquête pas et ne se donne pas les moyens d'empêcher que ces logements d'habitation ne soient

soustraits au parc locatif dont la population a cruellement besoin pour se loger. En l'absence d'obligation d'annonce imposée aux personnes qui mettent en location un bien sur une plateforme d'hébergement en ligne, le département ne parvient pas à obtenir les données nécessaires à l'identification desdits logements.

Pour répondre à ce problème, la création d'un registre officiel s'impose. Le principe est simple et consisterait à requérir de toute personne, propriétaire ou locataire, souhaitant mettre en location tout ou partie de son logement sur une plateforme d'hébergement en ligne, qu'elle s'inscrive préalablement auprès de l'administration. Elle obtiendrait ainsi un numéro d'identification unique, permettant notamment un contrôle de la durée effective de location.

Une telle solution a d'ores et déjà fait ses preuves dans plusieurs villes européennes (notamment Paris¹, Hambourg, Berlin et Lisbonne). Récemment, nos voisins vaudois l'ont aussi adoptée². Le parlement européen a également adopté un règlement en ce sens³.

A Genève, bien que cette piste ait été évoquée à de nombreuses reprises, et la création d'un tel registre promise plusieurs fois par le Conseil d'Etat⁴, tant aux membres de la société civile (ASLOCA, associations de quartier) qu'aux membres de ce Grand Conseil, un tel registre n'est toujours pas mis en place, et ce de manière inexplicable.

Bref rappel historique

En **novembre 2014** déjà, le député socialiste et alors président de l'ASLOCA M. Alberto Velasco s'inquiétait, dans une question écrite urgente⁵, du respect du cadre législatif de la LDTR dans le cadre des locations temporaires effectuées par l'intermédiaire de plateformes d'hébergement en ligne, en particulier s'agissant des règles liées au changement d'affectation. Dans sa réponse, le Conseil d'Etat concédait alors qu'il « *n'a[vait] pas les moyens de vérifier de manière systématique si un*

¹ <https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637>

² <https://www.vd.ch/economie/police-cantonale-du-commerce/informations-relatives-aux-locations-de-type-airbnb>

³ <https://www.europarl.europa.eu/topics/fr/article/20231127STO15403/locations-de-courte-duree-nouvelles-regles-pour-plus-de-transparence>

⁴ En décembre 2021, le conseiller d'Etat Antonio Hodgers a indiqué vouloir créer un tel registre : <https://www.20min.ch/fr/story/un-registre-pour-encadrer-les-locations-airbnb-142875159664>

⁵ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/QUE00280.pdf>

logement est transformé en objet hôtelier par ce biais et donc est sorti du marché du logement, en violation de la LDTR ». Il assurait pour le surplus que des « *mesures adéquates* » seraient prises si le phénomène devait prendre une « *ampleur significative* »⁶.

En **septembre 2016**, la motion M 2347 intitulée « *pour la préservation du parc de logements face au développement des plateformes numériques du type AirBnB* »⁷ a été déposée au Grand Conseil par M. Christian Dandrès du groupe socialiste et défenseur des locataires. Cette motion invitait notamment le Conseil d'Etat à « *assurer le respect effectif des dispositions de la LDTR relatives aux changements d'affectation des logements [...] afin de faire face à la mise sous pression du parc locatif genevois par le développement des plateformes numériques du type AirBnB* »⁸.

Lors des travaux de commission, le Conseil d'Etat a confirmé sa volonté d'encadrer la pratique et a notamment annoncé l'adoption, en **avril 2018**, d'une modification réglementaire fixant à 60 jours par an la durée maximale de location autorisée au travers de ces plateformes⁹. Dans son rapport, la minorité (devenue majorité au gré d'un renvoi en commission), s'inquiétait déjà de ce que cette disposition ne reste un « tigre de papier », au vu du choix assumé du Conseil d'Etat de s'en remettre exclusivement à l'autorégulation et aux dénonciations pour le contrôle effectif du nouveau dispositif, souhaitant pour cela s'appuyer sur un « *réseau d'acteurs (voisinage, régies, associations de défense des locataires, etc.)* »¹⁰.

Dès **janvier 2020**, l'ASLOCA et plusieurs associations d'habitants et de quartiers ont de leur côté fait part au DT, chiffres à l'appui, de leur forte préoccupation quant à l'absence de contrôle effectif de cette durée maximale autorisée. Ces associations ont insisté elles aussi sur la nécessité, pour l'Etat, de se doter d'un outil permettant de recenser et de surveiller la mise en location de ces objets, n'ayant elles-mêmes ni les ressources ni la volonté de se substituer à l'Etat en matière d'application et de contrôle de la législation.

En **mai 2020**, le projet de loi 12711 intitulé « *Pour une meilleure information de l'Etat sur la location temporaire d'appartements* »¹¹ a été

⁶ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/QUE00280A.pdf>

⁷ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02347.pdf>

⁸ *Ibid.*

⁹ A la suite d'une décision de justice, un recours ayant été formé contre cette modification réglementaire et porté devant le Tribunal fédéral, cette durée a finalement été ramenée à 90 jours par an (cf. teneur actuelle de l'art. 4A RDTR, entré en vigueur en mars 2019).

¹⁰ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02347A.pdf>

¹¹ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12711.pdf>

déposé au Grand Conseil par le groupe Ensemble à Gauche. Dans le cadre des travaux de commission, le département du développement économique (DDE), par la voix de son secrétaire général adjoint, est revenu sur la création, un an auparavant (mai 2019), d'un groupe de travail interdépartemental, piloté par le DT et comprenant notamment des représentants de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), de l'office cantonal de l'inspection des relations du travail (OCIRT), de l'administration fiscale cantonale (AFC) et de la police.

L'objectif de ce groupe de travail, tel que résumé dans un document transmis aux membres de commission et figurant en annexe du rapport PL 12711-A, est de mettre en place :

1. *une obligation d'annonce préalable pour le propriétaire [bailleur] ou le locataire [sous-bailleur] qui propose un objet sur une plateforme d'hébergement et de chaque nuit de location de l'objet concerné ;*
2. *un outil informatique permettant aux autorités :*
 - *de savoir au préalable qu'un objet sera loué ;*
 - *d'établir le nombre de nuitées de location pour déterminer si celui-ci dépasse 90 jours et de tirer les conséquences en matière de loi sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement (LRDBHD) (I 2 22) -> soumission à autorisation et en matière de RDTR -> changement d'affectation (art. 4 RDTR).¹²*

En guise de calendrier, un projet de loi de modification de la LRDBHD est annoncé pour le courant du mois de **mars 2021**. Il est encore précisé que *« les modifications intégreront les dispositions relatives à l'identification des propriétaires [bailleurs] ou des locataires [sous-bailleurs] et des objets mis en location afin de pouvoir effectuer un suivi relatif à l'activité à domicile et à la limitation de location ou de sous-location à 90 jours »* et que l'outil informatique sera développé dès la loi acceptée¹³.

Ce calendrier a par la suite été confirmé par le conseiller d'Etat Antonio Hodgers lui-même, lors de son passage sur le plateau télévisé de la RTS le 20 décembre 2021, à l'occasion de la révélation d'un nouveau scandale d'ampleur (200 logements soustraits du parc locatif par ce moyen, par un seul et même propriétaire)¹⁴.

¹² <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12711AR.pdf>

¹³ *Ibid.*

¹⁴ <https://www.rts.ch/info/regions/geneve/12734194-un-propretaire-genevois-aurait-soustrait-200-appartements-du-marche-locatif.html>

En **mars 2022**, dans le cadre de sa réponse à la M 2347, le Conseil d'Etat confirmait pour l'essentiel les informations données précédemment s'agissant du groupe de travail interdépartemental. Le calendrier est en revanche assoupli, le dépôt du projet de loi attendu étant désormais annoncé pour « *courant 2022* »¹⁵.

En **octobre 2024**, soit presque 5 ans après son dépôt, et alors que la solution promise se fait toujours désespérément attendre, le PL 12711 a été refusé en plénière du Grand Conseil. A noter que le texte a fait l'objet d'un traitement en commission particulièrement long et erratique, dans l'attente des projets annoncés par le département sur le sujet (premier gel du PL dans l'attente du document de l'administration susmentionné ; nouveau gel dans l'attente de recevoir le projet de loi du Conseil d'Etat ; reprise des travaux malgré le fait que le texte annoncé ne soit pas parvenu ; refus d'un renvoi à la commission du logement sollicité par elle ; nouvelle présentation de l'objet suite à une « erreur de convocation » ; décision d'attendre les résultats du groupe de travail ; dégel du PL malgré l'absence desdits résultats et passage au vote dans la foulée). Lors de son intervention en marge du vote du PL en plénière, le Conseil d'Etat, qui s'y est opposé, a temporisé une nouvelle fois et réaffirmé, par la voix de la conseillère d'Etat M^{me} Delphine Bachmann, être « *en train de travailler sur cette problématique* ». Et la conseillère d'Etat d'ajouter que, « *si modification législative il doit y avoir, le Conseil d'Etat reviendra lui-même avec un projet de loi* »¹⁶.

Finalement, en **mars 2025**, dans le cadre d'une réponse à une de mes questions écrites, la Q 4055, le Conseil d'Etat se borne à constater que « *Le DT n'est pas en mesure de mener des enquêtes à la recherche d'appartements qui seraient mis en location sur les plateformes en ligne pour plus de 90 jours/an* »¹⁷. Il précise qu'il se contente donc d'agir sur dénonciations. A noter qu'il n'est plus fait mention ni d'un registre à venir ni des travaux du groupe interdépartemental – mis sur pied 6 ans plus tôt.

Situation actuelle

De la lecture des éléments qui précèdent s'impose un constat simple : **plus de 10 ans après** les premières interpellations parlementaires à ce sujet, et malgré les efforts constants de plusieurs groupes au Grand Conseil de faire avancer la problématique, il n'existe à ce jour toujours **aucune solution concrète** permettant le contrôle effectif de la durée de location des biens mis

¹⁵ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02347C.pdf>

¹⁶ <https://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/030205/27/5/>

¹⁷ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/Q04055A.pdf>

à disposition par le biais de plateformes d'hébergement en ligne. Des centaines d'appartements sont ainsi illégalement soustraits au parc locatif, devenant de facto à destination hôtelière, aggravant la crise du logement, tout en renchérissant les loyers.

Même considérant le ralentissement imposé par la crise COVID, une telle lenteur est stupéfiante, et ce d'autant plus lorsque l'on sait que, pendant ce temps, dans le canton de Vaud, une modification de la législation a été adoptée en mars 2022 et mise en œuvre dès le 1^{er} juillet de la même année (en réponse à un postulat socialiste de 2016), instituant une obligation légale pour les loueurs de s'annoncer auprès des autorités ainsi que la tenue d'un registre ad hoc par ces dernières¹⁸.

Au vu de la situation dramatique du logement dans notre canton, un tel attentisme est aussi incompréhensible qu'inacceptable.

Pour ces motifs, je sollicite du Conseil d'Etat les réponses aux questions suivantes :

- *Comment le Conseil d'Etat explique-t-il que six ans après l'identification d'une solution et la mise sur pied d'un groupe de travail ad hoc, et après des garanties données publiquement et aux associations et aux membres du Grand Conseil, aucune proposition n'ait été soumise à ce jour au Grand Conseil ?*
- *Dans quel délai le Conseil d'Etat va-t-il mettre sur pied le registre des locations temporaires sur les plateformes d'hébergement en ligne ?*
- *Dans le délai avant la mise sur pied de ce registre, quelles mesures coercitives le Conseil d'Etat va-t-il mettre en œuvre pour faire respecter la loi, interdisant la location de plus de 90 jours sur les plateformes d'hébergement en ligne ?*

Je remercie le Conseil d'Etat pour les réponses apportées à mes questions.

¹⁸ <https://www.vd.ch/economie/police-cantonale-du-commerce/informations-relatives-aux-locations-de-type-airbnb>