



*Signataires : Djawed Sangdel, Jacques Jeannerat, Laurent Seydoux,
Francisco Taboada, Masha Alimi, Raphaël Dunand*

Date de dépôt : 25 septembre 2023

Proposition de motion **pour répondre à la pénurie de logements : conversion des** **bureaux en logements avec incitation financière**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant :

- que le canton de Genève compte 314 075 m² de bureaux et 23 448 m² de magasins ou arcades commerciales vacants au 1^{er} juin 2023 alors qu'il est confronté à une pénurie de logements¹ ;
- que, malgré une conversion possible de locaux commerciaux inoccupés en logements, conformément à la LDTR et la LCI, les propriétaires demeurent inactifs en raison des coûts élevés des travaux de transformation et d'un excès de contraintes administratives y relatifs ;
- qu'il s'agit, dès lors, d'inciter financièrement les propriétaires à procéder à une telle conversion afin de détendre le marché du logement, optimiser l'espace urbain et créer des emplois dans le secteur de la construction,

invite le Conseil d'Etat

à prendre des mesures pour soutenir, favoriser et encourager, notamment sur le plan financier, la conversion des bureaux vides en logements.

¹ Lien internet : OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE (ge.ch) :
https://statistique.ge.ch/domaines/aperçu.asp?dom=09_02

EXPOSÉ DES MOTIFS

Au 1^{er} juin 2022, le taux de vacance des logements s'élevait à 0,37% contre 0,51% en 2021. Cette pénurie d'habitations touche particulièrement les quatre et cinq-pièces (cuisine comprise), soit les appartements les plus recherchés par les locataires du canton de Genève. Il en résulte que ceux-ci – appartenant à la classe moyenne – ne peuvent plus accéder à un logement décent et abordable. Par ailleurs, cette crise du logement n'impacte pas uniquement la qualité de vie des habitants, mais également l'attractivité du canton pour les talents, au risque de voir les entreprises se délocaliser, entravant ainsi la croissance économique.

En parallèle, la surface de bureaux inoccupés a pratiquement doublé en une année. En effet, selon l'OCSTAT, elle est passée de 160 000 m² à près de 315 000 m² en 2023.

Or, cette surabondance d'espace vide représente une opportunité inexploitée qui est justement nécessaire pour pallier le manque de logements abordables.

Il s'agit, dès lors, de donner la possibilité aux propriétaires de convertir leurs locaux commerciaux en logements.

Plus précisément, il est proposé de mettre en place un bonus de constructibilité ponctuel, par exemple, limité à la durée de la législature, d'un montant de 600 francs pour chaque m² de bureau converti en logement. Ce montant serait ponctionné sur le budget ordinaire de l'Etat et compensé par les recettes extraordinaires générées par les ventes d'immeubles de ces dernières années (soit 167 millions de francs) en raison de l'impôt de 3% du prix de vente.

A ce sujet, bien que la LDTR permette déjà cette conversion (depuis le PL 11394-A du 1^{er} septembre 2014), les propriétaires – confrontés aux coûts élevés des travaux, tels que les constructions de salles de bain ou de cuisines, ainsi qu'aux procédures administratives fastidieuses relatives notamment aux autorisations de construire – sont dissuadés d'agir.

Par ailleurs, la solution proposée est d'autant plus bienvenue que notamment des études d'avocats se trouvant dans la ceinture fazyste (soit des anciens appartements aménagés) seront amenées à déménager, dans un futur proche, aux Acacias.

En définitive, la réalisation de ce projet permettrait l'atténuation de la crise du logement et la stimulation de l'économie genevoise. Cependant, il convient de mettre rapidement en œuvre cette incitation financière pour les

propriétaires de locaux commerciaux, car la qualité de vie des citoyens genevois en dépend.

Pour toutes les raisons invoquées ci-dessus, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les député-e-s, de réserver un accueil favorable à la présente proposition de motion.