



Date de dépôt : 4 mars 2026

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de Djawed Sangdel, Jacques Jeannerat, Laurent Seydoux, Francisco Taboada, Masha Alimi, Raphaël Dunand pour répondre à la pénurie de logements : conversion des bureaux en logements

En date du 26 septembre 2025, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

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 la conversion de locaux commerciaux en logements, singulièrement notamment en allégeant les contraintes administratives.

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

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En guise de préambule, le Conseil d'Etat tient à dire qu'il partage avec les motionnaires la volonté d'explorer toutes les pistes possibles pour lutter contre la crise du logement dans notre canton qui persiste malgré un nombre de nouveaux logements construits qui a été particulièrement élevé ces dernières années en comparaison historique.

Notre Conseil est ainsi évidemment favorable à encourager les initiatives de transformations de bureaux en logements lorsque les circonstances s'y prêtent. C'est ainsi que dans ce domaine quelques jolis exemples récents peuvent être cités tels que l'immeuble situé à l'avenue Louis-Aubert 20 qui compte environ 120 logements ou de celui situé à la rue du Cendrier 15-17 qui comptera 75 logements.

En revanche, de telles circonstances propices sont en vérité plus restreintes que ce que l'on imagine généralement, en raison notamment des contraintes d'aménagement du territoire, dont la conformité à la zone du bien-fonds, et au regard des exigences fédérales et cantonales en matière de sécurité et d'environnement, en particulier l'ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (OPAM; RS 814.012), l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB; RS 814.41), ou la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 30 octobre 2020 (LPSSP; rs/GE F 4 05).

Ainsi, une étude menée par l'office de l'urbanisme a établi que les bureaux potentiellement transformables se limitent en réalité à un tiers des surfaces brutes de plancher (SBP) vacantes. En outre, le dynamisme du marché de bureaux exige précisément une certaine élasticité dans ce domaine, étant précisé que le taux de vacance actuel est tout à fait usuel.

De plus, de nombreux obstacles supplémentaires restreignent de telles transformations, notamment le libre choix des propriétaires, la rentabilité et les coûts élevés des travaux.

Concernant l'incitation financière et la création d'un « *bonus de constructibilité* » à charge de l'Etat, tant les milieux de protection des locataires auditionnés lors des travaux en commission que le Conseil d'Etat estiment que cet outil n'est pas le mieux adapté pour favoriser ces transformations. Les commissaires ayant étudié les projets de la présente motion semblent d'ailleurs partager ce point de vue puisque par un amendement cette idée de soutien financier a été supprimée du texte original de la présente motion.

Au sujet de l'allègement des contraintes administratives, le Conseil d'Etat souligne que, dans le traitement complexe de ce type de dossiers, il ne pourra tout simplement pas faire l'impasse sur les obligations légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement, de sécurité et d'environnement qui ont été rappelées ci-dessus. Le Conseil d'Etat veillera à simplifier et accélérer autant que faire se peut le processus d'autorisation de construire mais c'est bien la complexité technique de ce genre de dossier qui rend leur traitement administratif délicat.

En conclusion, le Conseil d'Etat souligne que si la possibilité de transformer des bureaux en logements mérite d'être soutenue – et elle l'est – elle ne représente en réalité qu'une piste assez marginale. La crise du logement doit se résoudre par la construction de nouveaux logements et donc par la capacité à définir de nouvelles zones de développement. Ce sera là tout l'enjeu de la révision du plan directeur cantonal en cours.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Le président :

Thierry APOTHÉLOZ