



Date de dépôt : 17 août 2026

Rapport

de la commission de l'économie chargée d'étudier la proposition de motion de Marc Saudan, Masha Alimi, Jacques Jeannerat, Alexandre Grünig, Jean-Louis Fazio, Francisco Taboada, Laurent Seydoux, Raphaël Dunand : Contrôle de la location Airbnb

Rapport de majorité de Jacques Béné (page 3)

Rapport de minorité de Vincent Canonica (page 47)

Proposition de motion

(3167-A)

Contrôle de la location Airbnb

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

- que le canton connaît une pénurie chronique de logements, aggravée par la rétention d'appartements pour des locations de courte durée type Airbnb, avec plus de 2600 annonces selon Inside Airbnb ;
- que la libération de logements due au départ des fonctionnaires internationaux doit être saisie comme une opportunité d'accroître l'offre locative durable et non spéculative ;
- que Genève a déjà instauré certaines limitations aux locations de courte durée, mais que leur mise en œuvre et leur contrôle restent clairement perfectibles ;
- que d'autres cantons suisses (p. ex. Zurich, Bâle-Ville, Vaud) ont introduit des règles plus strictes, allant de la limitation du nombre de jours autorisés plus stricte par an, à l'obligation d'autorisation spécifique ou de registre public ainsi que la création de postes de contrôleurs dédiés à cette tâche ;
- que la location de courte durée constitue une concurrence déloyale pour l'hôtellerie genevoise qui doit, elle, répondre à des normes strictes en matière sécuritaire, sociale ou fiscale,

invite le Conseil d'Etat

- à instaurer un recensement de toutes les annonces de location de courte durée ;
- à créer un organe de contrôle pour éviter les abus ;
- à publier dans un délai de six mois un rapport public sur les annonces, contrôles, sanctions, taxes recouvrées et propositions d'ajustements législatifs.

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de Jacques Béné

La commission de l'économie s'est réunie à sept reprises pour traiter cette proposition de motion, soit les 10 novembre, 1^{er} décembre et 8 décembre 2025 ainsi que les 19 janvier, 27 avril, 4 mai et 8 juin 2026, sous les présidences de M. Vincent Canonica, M^{me} Ana Roch et M^{me} Francine de Planta.

Elle a pu bénéficier de la présence partielle de M^{me} Christina Stoll, directrice de l'OCIRT.

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Nicola Martinez, M^{me} Coralie Tschanz et M^{me} Caroline Dang.

Qu'ils soient tous remerciés de leur contribution aux travaux de la commission.

Résumé des travaux de la commission

But de la motion

Renforcer le contrôle des locations de courte durée de type Airbnb au moyen :

- d'un recensement de toutes les annonces de location de courte durée ;
- de la création d'un organe de contrôle ;
- de la publication d'un rapport public sur les annonces, contrôles, sanctions, taxes recouvrées et éventuels ajustements législatifs.

Auditions

Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), département du territoire : rappelle l'existence du cadre réglementaire actuel, la limite des 90 jours validée par le Tribunal fédéral et les contrôles déjà réalisés par l'administration. Souligne les difficultés techniques à établir un recensement exhaustif des annonces.

Société des hôteliers de Genève et Genève Tourisme : met l'accent sur l'égalité de traitement, la sécurité et l'obligation d'annonce des nuitées. Considère qu'Airbnb fait désormais partie du paysage touristique genevois tout en demandant un meilleur respect des règles existantes.

Chambre genevoise immobilière : considère que le problème principal réside davantage dans la réglementation actuelle que dans l'absence de contrôles. Juge la motion insuffisante pour traiter durablement la problématique.

Nicolas Walder, conseiller d'Etat, DT : présente un dispositif réglementaire permettant un enregistrement des locations de courte durée, une obligation d'annonce et un suivi automatisé des dépassements de la limite des 90 jours sans création de nouvelle structure administrative.

Positions des groupes politiques

PLR : Opposé. Estime que le département apporte déjà une réponse concrète à la problématique. Refuse la création d'une nouvelle structure administrative et considère que la motion est devenue largement sans objet.

UDC : Opposée. Considère que les mesures présentées par le département répondent aux préoccupations soulevées sans nécessiter de nouvelles lourdeurs administratives.

MCG : Opposé. Reconnaît l'utilité du débat, mais estime que les invites de la motion entraîneraient une complexification inutile du dispositif administratif.

LC : Opposé. Considère que les mesures annoncées par le Conseil d'Etat sont suffisantes.

LJS : Favorable à un rapport de suivi et favorable à la motion amendée.

S : Favorable. Souhaite maintenir un contrôle parlementaire au travers d'un rapport du Conseil d'Etat.

Ve : Favorable. Considère qu'il est utile de maintenir un suivi de la problématique par voie parlementaire.

Conclusions

La problématique soulevée par la motion est réelle et l'encadrement des locations de courte durée mérite une attention particulière.

Toutefois, les auditions ont démontré que le Conseil d'Etat a déjà élaboré un dispositif complet permettant de répondre aux principales préoccupations exprimées par les auteurs de la motion.

La majorité considère qu'il n'est ni nécessaire ni opportun de créer un nouvel organe de contrôle alors que les services compétents existent déjà et que les mesures proposées par le département peuvent être mises en œuvre rapidement dans le cadre réglementaire actuel.

Durant les travaux de commission, les deux premières invites de la motion ont d'ailleurs été supprimées par amendement, la commission reconnaissant implicitement que les solutions envisagées par le département répondaient déjà à ces objectifs. Seule subsistait une demande de rapport dans un délai de douze mois.

La majorité estime dès lors qu'il convient de laisser le Conseil d'Etat déployer les mesures annoncées avant d'envisager d'éventuelles adaptations supplémentaires.

Au vote final, la motion amendée est refusée par 9 non (PLR, MCG, UDC, LC) contre 5 oui (S, Ve, LJS).

Audition de M. Marc Saudan, auteur

Voir annexe I

M. Saudan pose le contexte général à Genève, marquant une pénurie de logements caractérisée par un faible taux de vacance. Il souligne également **l'ampleur des annonces Airbnb, avec environ 2800 annonces à Genève contre 5500 dans le canton de Vaud**, ce qui, en proportion, représente un phénomène important. Il explique que cette situation entraîne un détournement d'une partie du parc résidentiel, impactant directement l'offre disponible pour les habitants permanents.

Il identifie deux sources de préoccupation. La première concerne les hôteliers, inquiets d'un départ potentiel des fonctionnaires internationaux, qui libérerait de nombreux appartements et pourrait modifier le marché locatif. La seconde est liée au changement à la tête du département du territoire, qui pourrait impulser de nouvelles orientations dans certaines activités.

M. Saudan rappelle qu'en août 2024, un projet de loi avait été voté pour traiter ces problématiques, avec des promesses de mesures concrètes qui, selon lui, ne se sont pas encore matérialisées ou dont les effets ne sont pas visibles. Il présente une carte illustrant la concentration des appartements Airbnb à Genève, constatant que le centre-ville est particulièrement touché par ces annonces. Il souligne que de nombreux logements sont loués en entier, et pas seulement des chambres individuelles, et il observe que certaines personnes mettent en location plusieurs biens, parfois une dizaine ou une vingtaine. Il questionne le statut de ces loueurs, se demandant s'ils sont véritablement considérés comme professionnels et s'ils ont respecté les démarches nécessaires pour éviter cette classification lorsqu'ils mettent en location plusieurs appartements.

M. Saudan poursuit en expliquant que **la tolérance à Genève pour les locations Airbnb est fixée à un maximum de 90 jours par an pour une résidence principale**. Au-delà de cette limite, un changement d'affectation en logement professionnel est nécessaire, impliquant un cadre légal plus strict, notamment en matière de sécurité incendie et d'autres obligations réglementaires. Il souligne que **ceux qui ne déclarent pas leurs biens créent une concurrence déloyale pour les hôteliers**.

Il précise qu'il est difficile d'obtenir des données fiscales fiables, car les revenus ne sont pas directement répercutés par le fisc. La taxe journalière est collectée par la plateforme et reversée. **L'impact direct de ces locations est une réduction du marché locatif dans les quartiers touristiques, ce qui se traduit par une hausse claire des loyers**. Selon lui, **ces activités ressemblent souvent à des activités hôtelières, mais sans respecter les normes en vigueur**.

M. Saudan indique que cette problématique est importante à l'échelle européenne. Dans certaines villes, la situation est critique : à Lisbonne, 20% des appartements du centre historique sont utilisés pour Airbnb, et, à Paris, environ 30 000 logements sont estimés comme perdus pour les habitants permanents. Il explique que ces pratiques participent à la « gentrification » des villes, transformant économiquement et socialement certains quartiers au profit de classes supérieures et entraînant une désertification des centres-villes.

Il conclut en mentionnant que différentes villes ont adopté des restrictions importantes pour limiter ces effets : Barcelone a bloqué les licences touristiques, Amsterdam limite la location à 30 jours, et Berlin interdit la location dans certains quartiers selon des quotas restrictifs.

M. Saudan précise que la motion déposée demande la réalisation d'un recensement exhaustif des annonces Airbnb à Genève. Il rappelle qu'un programme informatique avait été sollicité à cet effet, mais qu'il n'est pas clair où en est son avancement. Il insiste sur la nécessité de mettre en place un organe de contrôle, comme cela a été fait dans le canton de Vaud, où de nombreuses amendes ont été infligées. Selon lui, Genève ne dispose pas actuellement d'un contrôle effectif assorti de sanctions significatives.

Il explique que l'objectif d'un tel rapport serait de garantir que le logement demeure un bien accessible à tous et non un objet de spéculation. Cela permettrait de stabiliser les loyers, de rétablir une concurrence loyale avec l'hôtellerie, qui réclame un contrôle strict d'Airbnb, et d'éviter la désertification des centres-villes par la population résidente.

M. Saudan attire également l'attention sur la dimension fiscale : un certain nombre de transactions sont effectuées par carte de crédit, échappant ainsi à

toute taxation, et il est incertain que ces revenus soient déclarés. Il conclut en rappelant que le logement doit rester un bien d'usage et non un bien purement spéculatif, et que la législation actuelle, plus souple, profite à Airbnb pour développer son activité de manière accrue.

Un député (PLR) précise qu'il comprend que le vote de cette motion ne vise pas à interdire Airbnb, mais à mieux encadrer cette activité qui participe à une lecture plus contemporaine des enjeux de logement et de tourisme. Il reconnaît toutefois qu'il est nécessaire de poser des limites et demande comment fixer un équilibre. Il souhaite savoir quelle serait, selon M. Saudan, la jauge admissible du potentiel d'Airbnb à Genève, en termes de locations tolérables et de contrôle effectif.

M. Saudan répond que la plateforme Airbnb peut être utile et appréciée par beaucoup de gens, et que la location de chambres au sein d'un logement occupé ne pose généralement pas de problème. Le problème majeur, selon lui, réside dans la soustraction de logements entiers, loués par exemple 90 jours à des touristes pour 140 francs la nuit, qui ne sont dès lors plus disponibles pour les habitants. Il souligne qu'il serait nécessaire de disposer d'une cartographie claire de ces locations et d'évaluer précisément l'impact des séjours de longue durée sur le parc locatif.

Il propose, à titre indicatif, de réduire la limite maximale de location à 60 jours, estimant que les touristes restent rarement plus longtemps. M. Saudan déplore par ailleurs l'absence apparente de volonté du Conseil d'Etat de contrôler et de sanctionner ces pratiques, contrastant avec le canton de Vaud qui a mis en place des actions efficaces pour détecter et sanctionner les abus. Il insiste sur l'importance de ne pas laisser ces situations dériver, afin d'éviter que certains tirent profit d'une activité économique exercée de manière déloyale vis-à-vis des hôteliers, notamment si elle est menée de façon professionnelle.

Le député (PLR) rappelle que, même si Airbnb peut être considérée comme exerçant une concurrence déloyale dans certains cas, la plateforme est tout de même soumise à la taxe de séjour, ce qui implique l'existence d'une forme de contrôle.

M. Saudan explique que l'administration ou Airbnb ne communique pas les chiffres détaillés. Il souligne que, dans l'idéal, un contrôle automatique permettrait de détecter lorsqu'une personne loue son logement plus que la limite autorisée. Cependant, la plateforme reverse cet argent en bloc, ce qui complique la ventilation et le contrôle précis.

Le député (PLR) suppose que les propriétaires ne prendraient pas le risque de ne pas déclarer toutes les nuitées. Il s'interroge sur le fonctionnement du

modèle, en supposant que le propriétaire indique à Airbnb le nombre de nuitées pour que la taxe soit calculée.

M. Saudan précise que la taxe de séjour est effectivement encaissée automatiquement par le site, mais que le problème réside dans le détournement potentiel des revenus, notamment lorsque le paiement s'effectue par carte de crédit, ce qui laisse peu de traces pour le contrôle.

Un député (MCG) note qu'apparemment d'autres cantons ont réussi à mettre en place un système combinant réglementation et perception de la taxe, mais exprime des doutes quant à la faisabilité d'un tel dispositif à Genève, évoquant la lourdeur juridique et les difficultés pratiques pour contrôler l'ensemble des annonces.

M. Saudan rappelle que, dans sa motion, il avait invité à étudier les législations des autres cantons, qui sont variées. Il cite l'exemple du canton de Vaud, où un contrôleur existe, mais qui n'effectue pas de vérification systématique des annonces. Le contrôle se fait principalement sur dénonciation. Il souligne qu'il y a beaucoup d'appartements concernés, notamment dans des zones où la location est interdite vis-à-vis de l'affectation du logement. Il insiste sur la nécessité de mener parallèlement une campagne d'information pour que les habitants sachent comment et où adresser une plainte.

Un député (PLR) exprime ses réserves sur l'argument de concurrence déloyale avancé à l'encontre d'Airbnb. Il estime que l'on compare deux modèles différents : lorsqu'il utilise Airbnb en famille, c'est pour des raisons économiques et de commodité, alors que pour des déplacements professionnels, il choisit plutôt l'hôtel. Selon lui, **Airbnb permet d'accéder à des offres différentes de celles de l'hôtellerie**, et il pense que **cette diversité peut même stimuler le tourisme en ville**. Il s'interroge sur l'existence d'études démontrant un impact réel d'Airbnb sur le chiffre d'affaires des hôtels. Concernant la limite des 90 jours, il rappelle que le Conseil d'Etat est en mesure de lister les locations soumises aux mêmes taxes que les hôtels, mais qu'il est plus difficile de vérifier que la taxe est effectivement payée, ce qui peut entraîner un risque de sanction. Il questionne M. Saudan sur le respect de la loi et sur la pertinence d'un organe de contrôle, s'inquiétant des coûts et du risque de créer une « usine à gaz » par rapport aux revenus potentiellement encaissés.

M. Saudan répond qu'il ne s'agit pas d'opposer les deux modèles, mais de constater qu'ils coexistent. Le problème se pose lorsqu'un logement est gardé exclusivement pour la location Airbnb, créant une concurrence déloyale non pas au niveau du service, mais au regard des contraintes légales beaucoup plus

strictes dans l'hôtellerie. Il précise que, concernant les inspecteurs, il n'est pas nécessaire de disposer d'une grande quantité de contrôleurs. Selon lui, il suffirait d'avoir une adresse ou un mécanisme simple pour permettre aux citoyens de dénoncer ces abus, plutôt que de créer un service lourd et coûteux.

Le député (PLR) souligne qu'il faut éviter que des biens locatifs soient consacrés exclusivement à Airbnb, conformément à l'objectif de la loi. Il conclut qu'il comprend que M. Saudan ne plaide pas pour un renforcement de la législation, mais souhaite surtout s'assurer de sa bonne application.

M. Saudan confirme cette position et ajoute qu'il serait pertinent, en collaboration avec le département, de vérifier si la limite de 90 jours reste adaptée dans une ville comme Genève.

Un député (Ve) rappelle que la motion, qui avait été gelée en attente d'une promesse, concernait une modification de la LRDBHD, notamment l'introduction d'une obligation de déclaration. Il évoque la possibilité pour Airbnb d'annoncer à l'Etat la durée des locations et s'interroge sur l'usage éventuel d'une intelligence artificielle pour détecter les fraudes. Il demande à M. Saudan s'il a consulté la réponse à la question Q 4090, qui apporterait certains éclaircissements, et quels compléments il pourrait fournir.

M. Saudan répond qu'il n'a pas réussi à obtenir cette question malgré ses recherches.

Le député (Ve) demande si l'apport concret de cette motion serait de réduire la durée maximale de location de 90 à 60 jours.

M. Saudan confirme que c'est bien l'objectif et il précise qu'il serait favorable à cette réduction.

Une députée (S) s'interroge sur le fonctionnement des autorisations préalables dans d'autres cantons.

M. Saudan explique que, dans le canton de Vaud, les propriétaires doivent annoncer à la commune leur intention de louer un logement via Airbnb. La commune délivre alors une autorisation et peut limiter le nombre de jours de location. Si le propriétaire souhaite dépasser cette limite, il doit procéder à un changement d'affectation du logement.

La députée (S) relève que ce mécanisme permet également un contrôle, d'autant que la plateforme est publique, ce qui rend la démarche intéressante.

M. Saudan précise qu'en observant le site Inside Airbnb, le plus grand locataire apparaît comme une grande société de location d'appartements meublés, qui dispose probablement d'un statut professionnel et qui, en principe, respecte les conditions légales, bien que cela ne soit pas toujours certain.

La députée (S) suggère que, si l'on souhaite inciter la plateforme à fournir davantage de données, la motion pourrait être couplée avec une résolution en ce sens.

M. Saudan approuve cette proposition et ajoute que, même si l'efficacité des résolutions peut varier, il est néanmoins possible à Genève de limiter de manière significative certaines pratiques.

La députée (S) souligne que d'autres plateformes opèrent aussi bien avec le secteur hôtelier qu'avec des particuliers, et que l'on trouve parfois les mêmes annonces sur plusieurs plateformes. Elle s'inquiète que la limite de 60 ou 90 jours sur une plateforme ne suffise pas, car en cumulant sur plusieurs plateformes, cela peut conduire à ce que des appartements soient loués toute l'année, les retirant ainsi du parc locatif. Elle suggère de réfléchir à la manière d'englober ces autres plateformes dans le cadre de la motion.

Un député (PLR) revient sur la question de la concurrence avec les hôtels et demande si un chiffrage du manque à gagner pour les hôteliers a été réalisé.

M. Saudan indique que les hôteliers pourraient être auditionnés, soulignant que la question constitue pour eux une préoccupation majeure.

Le député (PLR) observe qu'il serait pertinent d'envisager que les coopératives d'habitations soient exclues du périmètre d'Airbnb, car la location rémunérée de ces logements n'est pas compatible avec leur vocation.

M. Saudan rappelle qu'il avait déjà évoqué ce problème dans le cadre des ZD, soulignant que certains appartements subventionnés sont loués via Airbnb, ce qui pose un problème. Il précise que, pour certains logements, les charges peuvent être de l'ordre de 400 francs par mois, ce qui est très avantageux pour une personne à faible revenu, et que la location d'une semaine permet de compléter facilement ces revenus.

Un député (PLR) commente que, dans ce cas, l'Etat subventionne indirectement Airbnb.

Un député (MCG) rappelle que la question écrite Q 4090 cite elle-même une question datant de 2014, ce qui montre que de nombreuses mesures ont été prises depuis plus de dix ans. Il note que le département est intervenu face à certains abus et il évoque l'idée d'un registre permettant de limiter les lourdeurs administratives.

M. Saudan répond que le fait que le sujet revienne automatiquement à l'ordre du jour du Grand Conseil témoigne de l'existence d'une problématique toujours présente.

Audition de M^{me} Marie-Hélène Koch, directrice OCLPF, et de M^{me} Marie Schärli, secrétaire générale adjointe du DT

M^{me} Koch a pris connaissance de la motion avec un grand intérêt. Elle souhaite, en préambule, rappeler une chronologie. Elle explique qu'en avril 2018, une modification du RDTR a introduit l'article 4A, fixant à 60 jours la durée maximale durant laquelle un logement soumis à la LDTR peut être loué. Elle précise qu'au-delà de ces 60 jours, le logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un changement d'affectation, sauf si les conditions restrictives de l'article 3 alinéa 3 LDTR sont réunies. Elle ajoute que cette limite a ensuite été portée à 90 jours à la suite d'un recours, traité successivement par la Cour constitutionnelle puis par le Tribunal fédéral, qui ont fixé ce seuil à 90 jours par année. Elle précise que, pour les objets non soumis à la LDTR, les contrôles relèvent de la LRDBHD et sont effectués par la police du commerce et du travail au noir. Elle rappelle qu'en 2018, un groupe de travail intercantonal a été constitué, réunissant le DT pour les questions relevant de la LDTR, le DE pour la LRDBHD, le DF pour les aspects fiscaux, ainsi que la police. **En 2020, un accord a été conclu avec Airbnb prévoyant la perception automatique de la taxe de séjour par la plateforme, qui la reverse ensuite à l'Etat de Genève.** En 2021, le DEE a proposé un ancrage de ces obligations d'annonce dans la LRDBHD, dans le cadre d'une réflexion sur une révision partielle, puis en 2023 dans le cadre d'un groupe de travail portant sur la mise en place d'un outil informatique. Elle précise qu'en 2023, cette réflexion a été suspendue en raison d'un projet de révision complète de la LRDBHD.

M^{me} Schärli indique ne pas savoir où en est cette révision.

M^{me} Koch ajoute que les chiffres transmis par Inside Airbnb ne sont pas totalement fiables, la plateforme refusant de rendre publiques des données trop précises. Elle explique que, du côté du DT, chaque fois qu'une infraction est signalée, le service LDTR mène une enquête approfondie. Elle indique que, lorsque l'infraction est avérée, une mise en infraction est prononcée. Elle cite l'exemple de 250 logements meublés illégaux qui ont pu être remis sur le marché locatif usuel. Elle précise que le service LDTR contrôle systématiquement les objets soumis à préavis et, en cas de doute, procède à un contrôle de l'immeuble entier.

M^{me} Schärli indique que les services réfléchissent au type de registre à mettre en place.

M^{me} Schärli explique qu'un échange a eu lieu avec le DIN afin d'évaluer la possibilité d'étendre l'utilisation du registre existant de la police pour les

hôtels, dans lequel les données seraient saisies. Elle ajoute qu'une base légale devra être définie pour instaurer un registre obligatoire.

Un député (Ve) demande si les auditionnées sont également en contact avec d'autres plateformes qu'Airbnb.

M^{me} Schärliig répond que ces contacts relèvent du DEE. Elle ajoute que le DIN a constaté que certaines activités illicites se déroulent en dehors des plateformes classiques, notamment via des groupes WhatsApp.

M^{me} Koch souligne que l'objectif est d'inclure toutes les formes de mise en location, et pas uniquement Airbnb. Elle précise que toute personne souhaitant louer ou sous-louer un logement devrait s'annoncer.

M^{me} Schärliig indique qu'il serait souhaitable d'instaurer une obligation d'annonce et de contraindre les plateformes à transmettre les informations nécessaires. Elle relève qu'à l'étranger, certaines plateformes se montrent plus collaboratives.

M^{me} Koch explique que l'idée envisagée consiste à coupler chaque loueur à un logement déterminé : un logement « tagué » comme déjà loué ne pourrait pas être remis en location par un tiers, ce qui permettrait d'identifier les personnes proposant de nombreux biens.

M^{me} Schärliig relève que la motion demande un recensement complet des annonces, mais elle ne voit pas comment cela serait réalisable. Elle indique que des tentatives ont été menées pour traquer toutes les annonces, mais qu'il est impossible d'obtenir les adresses exactes. Elle juge **irréaliste l'établissement d'une liste de toutes les annonces disponibles**.

Un député (Ve) demande si les services ont étudié l'utilisation de l'intelligence artificielle.

M^{me} Schärliig répond que ce n'est pas encore le cas, mais qu'ils ne sont pas fermés à cette option.

Un député (UDC) estime difficile de recenser toutes les annonces de courte durée et demande si une estimation existe, ainsi que des comparaisons avec d'autres cantons.

M^{me} Schärliig répond que des renseignements ont été pris auprès du canton de Vaud. Pour Genève, elle indique que les chiffres d'Inside Airbnb faisaient état d'un peu plus de 400 annonces dépassant les 90 jours. Elle précise que **de nombreuses annonces concernent des résidences hôtelières, qui elles sont autorisées**. Elle souligne que les services examinent les meilleures options pour mettre en place un dispositif de contrôle efficace sans créer d'usine à gaz.

M^{me} Koch ajoute que, dans le canton de Vaud, les contrôles ont été confiés aux communes. Elle précise que moins de la moitié d'entre elles tiennent un

registre et procèdent à des contrôles. Elle indique que les communes les plus actives sont celles à vocation touristique ou de montagne, principalement pour des raisons liées à la taxe de séjour. Les autres communes appliquent peu de contrôles, hormis quelques amendes ponctuelles.

Le député (UDC) demande quelles sont les recettes liées à la taxe de séjour à Genève.

M^{me} Schärliig indique qu'elle se renseignera auprès du DEE (*voir annexe 2*).

Un député (UDC) demande si la création d'un organe de contrôle consisterait à étendre le registre de contrôle de la police.

M^{me} Schärliig confirme que cette option est envisagée.

Un député (UDC) s'interroge sur la situation des propriétaires, des locataires et des régies.

M^{me} Koch indique que l'ensemble des acteurs du logement devront être soumis aux mêmes règles.

Le député (UDC) souligne que certaines régies sont opposées à ces démarches.

M^{me} Koch explique que, lorsqu'un propriétaire se trouve en zone de développement et obtient une PPE, il a l'obligation d'occuper son bien pendant dix ans. Elle précise qu'il ne peut pas louer sans dérogation du département, accordée pour juste motif. Elle souligne que ces dérogations concernent des situations particulières et non des locations de courte durée. Elle indique que l'instruction des demandes de dérogations est approfondie et que celles-ci dépassent souvent le cadre des 90 jours.

M^{me} Schärliig ajoute que, dans certaines habitations, la sous-location est expressément interdite.

Un député (Ve) demande, sur le plan formel, si un touriste souhaitant louer plus de 90 jours doit disposer d'un contrat de bail ou d'un contrat de sous-location.

M^{me} Koch précise que les contrats de bail n'ont pas d'exigence de forme particulière et que les baux oraux sont également valables.

M^{me} Schärliig souligne qu'un locataire souhaitant sous-louer doit obtenir l'autorisation de sa régie.

Une députée (MCG) relève qu'au-delà de 90 jours, la mise en location via Airbnb constitue un changement d'affectation et devient une activité commerciale.

M^{me} Koch confirme qu'il s'agit d'un logement retiré de son but initial. Elle précise que la location devient une activité professionnelle au-delà du seuil de 90 jours.

La députée (MCG) note qu'en Espagne, il n'est plus possible de transformer librement un appartement en logement Airbnb sans affectation spécifique, même sans limitation en nombre de jours.

M^{me} Koch rappelle qu'à Genève, les logements locatifs soumis à la LDTR restent soumis à ce régime, quel que soit l'usage envisagé.

Un député (Ve) demande si les revenus issus de la location ou de la sous-location doivent être déclarés.

M^{me} Schärliig répond que la responsabilité de vérifier la déclaration des revenus appartient au DF.

M^{me} Koch précise que les services s'intéressent en priorité aux personnes exerçant une activité commerciale non déclarée.

Le député (Ve) demande si ces revenus doivent être déclarés à l'administration fiscale cantonale comme personne morale ou personne physique.

M^{me} Schärliig indique qu'il conviendra de s'adresser au DF pour ce type de précision. Elle ajoute que la problématique des locations de courte durée est une problématique transversale, qui touche la politique du logement, mais aussi l'économie, la fiscalité et la sécurité.

Audition de

- **M. Jean-Vital Domézon, président de la Société des hôteliers de Genève (SHG)**
- **M. Xavier Rey, vice-président de la SHG**
- **M. Philippe Schwarm, président du conseil de Genève Tourisme**
- **M. Adrien Genier, directeur général de Genève Tourisme**

M. Schwarm représente la Fondation Genève Tourisme et Congrès et précise qu'il représente l'intégralité du secteur touristique, y compris Airbnb. Il propose de faire une présentation macro ainsi que de fournir des chiffres concernant Airbnb. Il indique que le fonctionnement au sein de Genève Tourisme se déroule plutôt bien. **Les années 2023 et 2024 constituent des années record, avec plus de 4 millions de nuitées, dont 7 à 8% sont des nuitées Airbnb.** Il précise que **ces nuitées s'acquittent de la taxe de séjour comme les autres établissements hôteliers.** Il considère Airbnb comme un mal nécessaire faisant partie du paysage touristique. Il ajoute que 26% des

nuitées sont indigènes, c'est-à-dire que des Suisses continuent à visiter Genève, et qu'une partie de ces visiteurs utilise la plateforme Airbnb.

Concernant les défis liés à la motion, M. Schwarm insiste sur l'importance de l'égalité de traitement et souligne que cette égalité doit notamment se refléter au niveau des contraintes. Il mentionne un enjeu sécuritaire partagé avec le milieu hôtelier : **n'importe qui peut réserver un logement via Airbnb sans se présenter ni fournir d'informations. Il s'agit d'une préoccupation majeure.** Il explique que, pour assurer l'égalité de traitement, les hôteliers disposent de procédures strictes permettant de vérifier les antécédents des clients, avec l'intervention de la police si nécessaire. Il souligne que Genève Tourisme prône également l'égalité de traitement et propose l'utilisation d'une fiche de police comme piste permettant de garantir la sécurité sans alourdir le processus, tout en permettant de regrouper et d'analyser les différentes données.

M. Domézon indique que **ce qui préoccupe les hôteliers depuis toujours par rapport à Airbnb, c'est l'inégalité de traitement.** Il reconnaît qu'Airbnb constitue un mal nécessaire, car cela rend la destination plus attractive et représente une part importante des nuitées. Cependant, **la difficulté principale pour les hôteliers réside dans le fait que, contrairement aux clients des hôtels, les clients Airbnb n'ont pas besoin de remplir la fiche de police exigée dans les établissements hôteliers.**

M. Domézon souligne que fournir ces informations n'est pas une action anodine. Remettre son passeport ou sa carte d'identité et laisser des traces constitue une contrainte et une charge importantes. Il rappelle qu'il y a quelques années, les services de police venaient collecter quotidiennement les fiches papier. Aujourd'hui, les hôteliers ont choisi de digitaliser ce processus à leurs frais, en payant les systèmes et logiciels nécessaires pour transmettre ces données aux autorités. A l'inverse, les loueurs Airbnb ne sont soumis à aucune de ces contraintes, ce qui constitue selon lui un exemple clair d'inégalité de traitement pour une prestation similaire.

M. Rey ajoute que le contrôle des fiches ne se limite pas à leur remplissage. Dans un hôtel, la réception vérifie que la personne présente correspond bien au passeport fourni. Il existe une double vérification avec la police qui reçoit les informations et les hôteliers qui s'assurent de l'exactitude des données. M. Rey précise qu'en cas de manquement, l'hôtelier peut être inquiété pénalement. Il considère qu'il **n'est pas normal qu'Airbnb puisse accueillir des inconnus sans contrôle.** Il souligne que le jour où les informations sur chaque location de qui vient, combien de temps et où seront systématiquement disponibles, cela facilitera le contrôle et rendra la loi applicable. Il donne l'exemple du respect de la limite de 90 jours, qui pourra alors être vérifiée efficacement.

M. Domézon indique que la limite de 90 jours constitue une préoccupation principale pour assurer une concurrence loyale avec les hôteliers, qui ont des charges et obligations importantes, alors que les loueurs Airbnb sont soumis à des contraintes moindres et différentes. Il rappelle que la loi fixe 90 jours et qu'il est essentiel que cette limite soit respectée. Il précise qu'Airbnb a mis en place un outil informatique appelé Inside Airbnb, qui permet d'accéder à des données incluant une carte interactive. M. Domézon souligne que certaines propriétés apparaissent louées 132 nuits l'année précédente et il s'interroge sur la manière dont ces données peuvent ne pas refléter l'application correcte de la loi, qui limite la location à 90 jours.

M. Rey insiste sur la question de l'égalité. Il reconnaît que les hôteliers ne peuvent pas atteindre une égalité parfaite avec Airbnb, en raison d'un cadre réglementaire plus contraignant. Il cite les obligations liées à la sécurité incendie, les frais importants et les règles d'hygiène, avec des contrôles sur tous les points, alors qu'aucun contrôle équivalent n'existe pour Airbnb. Il précise que l'objectif n'est pas une égalité complète, mais au moins la possibilité de se défendre à armes égales sur certains points, notamment la sécurité, et de faire en sorte que la limite de 90 jours, qui est très généreuse par rapport à d'autres pays, soit respectée.

M. Domézon rappelle que lorsque la limite de 90 jours est dépassée, l'affectation du logement devrait passer à une affectation commerciale. Il explique que, dans les établissements hôteliers, les chambres sont affectées à titre commercial et qu'il n'est pas possible d'ajouter à l'exploitation des biens achetés à titre d'habitation.

Un député (PLR) demande des précisions sur les pratiques des autres villes suisses concernant la fiche de police.

M. Genier répond que le système varie selon les régions et les destinations. Il cite Interlaken, qui connaît beaucoup de fluctuations saisonnières, et explique que cette ville a évoqué la mise en place d'inspecteurs pour contrôler, notamment, le respect des règles d'hygiène. Il précise que ces inspecteurs ne sont pas encore en place et que la question reste ouverte.

M. Rey ajoute que ces règles concernent Airbnb, mais que, pour le secteur hôtelier, il s'agit d'une obligation que tous les cantons appliquent pour les fiches de police. Il souligne que l'ensemble de la Suisse dispose de ces mesures de contrôle au niveau hôtelier.

M. Genier précise que cette pratique est même européenne. Il indique qu'actuellement à Genève, plus de 2500 logements accueillent des personnes sans qu'aucune information ne leur soit demandée, ce qui constitue selon lui un vrai problème.

Le député (PLR) rappelle que, sur Airbnb, les utilisateurs doivent s'identifier, et que ce qui est incriminé correspond selon lui à un manque de contrôle sur le site.

M. Domézon précise qu'à sa connaissance, il n'est pas nécessaire de fournir des documents d'identité pour louer une chambre sur Airbnb. Il ajoute que le loueur peut, à des fins de contrôle personnel, demander une pièce d'identité.

M. Genier indique que ces systèmes existent et qu'il est tout à fait possible de demander de flasher un passeport avec reconnaissance, mais il précise qu'Airbnb ne le demande pas. Il ajoute que l'utilisateur peut se nommer comme il le souhaite, venir d'où il veut et être hébergé sans contrôle.

M. Rey souligne que ce qu'ils font n'est pas théorique mais concret. Il cite des exemples où la police les informe qu'une personne a séjourné dans un établissement, celle-ci leur demande avec qui elle était et ces informations permettent de remonter jusqu'à la personne et de créer un réseau. Selon lui, ces données constituent une source d'information importante et les hôteliers jouent un rôle pour aider les autorités.

M. Genier précise que ces informations concernent le volume des nuitées et des logements disponibles dans la destination. Il explique que la taxe de séjour est collectée automatiquement. Il indique qu'il y a environ 300 000 nuitées et que, si l'on prend le nombre de logements parmi les 90 jours, il existe une marge de 10% qu'ils ne parviennent pas à expliquer. Il mentionne deux outils utilisés : Inside Airbnb et AirDNA, qui scannent le nombre de logements dans la destination. Comparé au nombre de nuitées payées par l'hôtellerie, il y a une correspondance avec une marge de 10% environ, non expliquée.

M. Domézon ajoute que, bien qu'ils aient parlé d'Airbnb, ce n'est pas la seule plateforme proposant des logements à Genève. Il précise toutefois qu'Airbnb est la seule plateforme qui collabore suffisamment, annonce le nombre de nuitées et s'acquitte de la taxe de séjour, alors que les autres plateformes restent totalement opaques.

Le député (PLR) demande si, à l'image de ce qui a été mis en place pour la collecte automatique de la taxe de séjour, certains pays appliquent les directives d'organismes internationaux ou des règles européennes imposant non seulement le paiement de la taxe par les plateformes comme Airbnb, mais aussi un système de surveillance et de contrôle, autrement dit un modèle qu'on pourrait reproduire.

M. Rey répond que certaines villes sont effectivement plus strictes. Il cite notamment Berlin, qui impose des règles contraignantes sur les locations de courte durée. Il mentionne également Barcelone.

Un député (PLR) aborde deux thèmes. Il indique que, lorsqu'on parle d'égalité, il faut comparer des choses comparables. Selon les situations, un Airbnb peut être plus pratique qu'un hôtel, par exemple lorsqu'une famille nombreuse cherche à se loger et qu'il serait nécessaire de réserver deux ou trois chambres dans un hôtel. Il précise que, dans ces cas, le choix entre Airbnb et l'hôtel n'est pas forcément une question de concurrence, car les services ne sont pas identiques. Dans un hôtel, le client attend des services supplémentaires, comme la restauration ou le nettoyage de la chambre. Par conséquent, les contraintes applicables aux hôtels et aux locations Airbnb ne doivent pas être les mêmes.

Concernant la sécurité, il s'interroge sur la responsabilité du contrôle : celui-ci doit-il incomber à Airbnb, au propriétaire ou au locataire du logement ? Il rappelle qu'Airbnb est uniquement une plateforme qui met en relation les personnes cherchant un logement avec celles qui en proposent. Enfin, sur la motion visant à éviter les abus et l'utilisation de biens à des fins commerciales créant une concurrence réelle avec l'hôtellerie, il demande si les contrôles existants ne sont pas suffisants, si des problèmes ont été détectés et si des démarches ont été entreprises pour en informer l'Etat.

M. Schwarm précise que l'hébergeur est responsable de contrôler, soit numériquement, soit sur place, plusieurs éléments concernant les personnes qui logent chez lui. Il estime que, pour répondre aux enjeux de sécurité et d'égalité de traitement, la piste de la fiche de police est pertinente. Concernant le recensement des locations de courte durée, M. Schwarm considère que la fiche de police constitue un outil important.

Sur l'aspect du contrôle, il souligne que les hôteliers n'ont pas vocation à dénoncer les loueurs, mais qu'il existe un indicateur, Inside Airbnb, permettant de constater que certains logements sont loués plus de 90 jours. Avec les moyens du canton, il paraît légitime de contrôler sur la base de ces informations. M. Schwarm précise que Genève Tourisme ne souhaite pas créer une bureaucratie supplémentaire, mais qu'avec une méthodologie appropriée et ce type d'information, les quelques individus qui ne respectent pas la loi peuvent être sanctionnés. Il ajoute que, concernant le nombre de logements concernés, la quantité est difficile à évaluer mais n'est pas considérée comme très importante.

Le député (PLR) demande si cette motion apporterait réellement une amélioration de la situation, en rappelant que l'autorité de contrôle existe déjà et que des outils sont apparemment disponibles.

M. Schwarm indique que deux des questions peuvent déjà trouver une réponse dans la situation actuelle. Concernant l'aspect digital, il relève que, compte tenu de la rapidité d'évolution des systèmes de réservation, avant même qu'une plateforme spécifique soit mise en place, de nombreux autres systèmes existeront déjà.

M. Rey souligne qu'il convient d'examiner les moyens actuellement à disposition pour effectuer les contrôles. Il estime que les forces actuelles sont faibles, voire inexistantes. Il précise que les outils disponibles, notamment Inside Airbnb, ne permettent pas d'obtenir directement l'adresse ou le nom du propriétaire, mais uniquement des informations générales sur un bien loué dans un secteur donné pour un certain nombre de nuitées. Il considère que les moyens de contrôle ne sont pas suffisants aujourd'hui. Il explique que c'est dans ce contexte que la fiche de contrôle est proposée comme outil permettant de répondre à ce besoin. Selon lui, pour être efficace et rapide avec les ressources dédiées au contrôle, il est nécessaire de disposer d'informations claires. Il précise qu'actuellement, avec les informations disponibles, cela n'est pas possible. Les fiches de police constitueraient dès lors un moyen d'identifier un logement, son adresse, son propriétaire et les personnes y ayant séjourné.

M. Domézon ajoute que ces données pourraient ensuite être recoupées avec les rares informations disponibles du côté de l'autorité fiscale.

Une députée (PLR) précise que Genève Tourisme mentionne un volume inférieur à 10% et elle demande si ces plateformes constituent réellement une concurrence inquiétante pour les nuitées ou les tarifs.

M. Domézon répond que « inquiétant » est un mot fort. Il précise que tous les établissements aimeraient accueillir plus de nuitées et qu'ils préféreraient que ces 10% de nuitées se réalisent dans leurs établissements, même si, comme cela a déjà été mentionné, les besoins satisfaits sont différents.

La députée (PLR) demande si les hôteliers ont l'impression que le marché est actuellement assailli par cette concurrence et que celle-ci leur prendrait une part trop importante de marché. Elle rappelle que Genève Tourisme a parlé de complémentarité et elle demande s'il existe de la place pour les hôteliers et les plateformes.

M. Domézon répond qu'il y a de la place pour les deux. Il ajoute que **certains hôteliers utilisent également ces plateformes pour commercialiser leurs chambres hôtelières.**

M. Schwarm précise que, **parmi les 400 et quelques logements Airbnb qui dépasseraient les 90 jours, presque la moitié sont des résidences hôtelières utilisées à des fins commerciales.**

M. Rey souligne que cela est légal. Il précise que le marché genevois est particulier, car ces dernières années l'offre hôtelière a augmenté de 10%.

M. Schwarm ajoute que le marché représente 11 500 chambres hors Airbnb.

M. Rey conclut que, pour les hôteliers, ces 10% de concurrence en plus et les Airbnb, cela correspond à environ 20% de concurrence supplémentaire sur cinq ans, ce qui n'est pas négligeable.

M. Genier indique qu'en termes de concurrence et de taux d'occupation, Genève se situe au niveau de Zurich. Il précise que l'ouverture de nouvelles structures a eu un impact et que le taux d'occupation des chambres est actuellement de 67%, inférieur à celui d'autres villes européennes, qui se situent autour de 80%. Il considère que la présence d'Airbnb joue un rôle de tampon, mais il souligne que ce qui est le plus important reste la sécurité dans la destination et le respect de la sphère privée. Il ajoute que, si un touriste est déçu par certains éléments dans un logement Airbnb, il n'imputera pas sa déception à Airbnb, mais à la destination.

M. Rey rappelle l'importance de l'hôtellerie pour l'emploi. Il explique que les hôtels offrent de nombreux postes pour des personnes peu qualifiées et constituent souvent une première expérience professionnelle. Il souligne que cette activité génère une économie locale et que l'hôtellerie est la troisième branche d'activité à Genève en termes d'offre d'emploi.

Une députée (S) demande comment se déroulent les contrôles des hôtes lorsque l'hôtel a choisi de ne plus disposer de réception.

M. Domézon répond que l'obligation principale de l'hôtelier est de scanner le document d'identité de son client. Le scan s'effectue sur place au moment du check-in et un dispositif est mis à disposition pour effectuer cette opération.

La députée (S) demande si ce contrôle ne devrait pas s'effectuer dans les deux sens et elle s'interroge sur l'existence d'une obligation pour Airbnb de s'annoncer en tant qu'hôte.

M. Genier répond que, auprès de la police du commerce, l'hébergeur doit s'annoncer et s'acquitter de la taxe de séjour.

La députée (S) souligne que, puisque c'est Airbnb qui s'acquitte de la taxe de séjour, il n'y a pas de notion d'hébergeur. Elle indique que son intérêt porte sur le positionnement par rapport à la concurrence, à la fois avec les hôteliers et avec le marché locatif.

M. Domézon met en doute la rentabilité économique du modèle. Il s'interroge sur la possibilité pour un investisseur à Genève de couvrir son investissement en ne louant son appartement que 90 jours par an. Il estime qu'il est difficile de rentabiliser un bien sur le reste de l'année où il n'est pas loué.

La députée (S) rappelle que c'est pour cette raison que certains biens sont loués bien au-delà de 90 jours.

M. Genier précise qu'en comparant le nombre de logements et la limite des 90 jours avec le montant de la taxe de séjour perçue automatiquement via les plateformes en ligne, environ 10% des cas ne peuvent pas être expliqués. Il ajoute que 90% des locations respectent donc les règles.

M. Rey explique que l'argument selon lequel tout le monde arrive à louer 90 jours ne reflète pas la réalité. Il précise que certains loueurs dépassent largement cette limite, pouvant atteindre 150 jours, tandis que d'autres n'atteignent que 40 jours.

Un député (Ve) demande si, à sa connaissance, la location sur Airbnb est soumise à la LRDBHD.

M. Genier répond qu'il ne s'agit pas d'une activité commerciale et que, par conséquent, les Airbnb ne sont pas soumis à cette loi.

Le député (Ve) souligne que cela constitue également une distorsion de concurrence, car les hôteliers sont soumis à cette loi alors que les Airbnb ne le sont pas.

M. Domézon précise que, dans cette limite de 90 jours, le statut du logement peut changer et l'obliger à se conformer à d'autres lois.

Le député (Ve) demande quels éléments de distorsion pourraient exister selon que les loueurs soient soumis ou non à cette loi.

M. Rey répond que le fait d'avoir une patente constitue un élément de distorsion.

M. Domézon ajoute que la présence de personnel soumis à la CCT représente également une contrainte.

M. Rey précise que ce n'est pas anodin, notamment en matière de sécurité incendie et de liaison avec une centrale. Il souligne qu'il s'agit de professionnalisme exigé pour les hôtels, qui n'a pas lieu d'être pour un appartement.

Un député (PLR) commente le risque lié à l'obligation pour les loueurs Airbnb de fournir des informations personnelles, comme la carte d'identité. Il indique qu'il a utilisé Airbnb une ou deux fois et qu'il trouverait suspect de devoir fournir ce type de document, car il n'existe pas d'obligation. Il

s'interroge sur la manière de sécuriser la transmission de ces données pour qu'elles ne circulent pas de manière non sécurisée.

M. Rey indique qu'il est possible d'imaginer un système sécurisé similaire à la taxe de séjour, qui est versée directement par Airbnb. Il explique que, tout comme les hôtels ont un lien direct avec les serveurs de la police avec les protections nécessaires, des solutions similaires pourraient être envisagées pour la plateforme.

Discussion de la commission

M^{me} Stoll se propose de faire quelques commentaires à propos de la dernière intervention. Elle indique que certaines préoccupations sont parfaitement légitimes, mais qu'il existe parfois une certaine confusion sur l'application des différents dispositifs légaux en question. Elle renvoie à la réponse du Conseil d'Etat à la question Q 4090-A, qui donne des explications sur le dispositif. Elle précise que, **selon la LDTR, un logement privé peut être loué à titre de court séjour pour un maximum de 90 jours par année. Au-delà, un changement d'affectation est nécessaire, ce qui n'est quasiment jamais accordé, car un logement doit rester un logement.** Elle rappelle que cette norme a d'abord été fixée par le département du territoire à 60 jours et qu'elle a fait l'objet de deux décisions judiciaires : une de la Cour cantonale (A/1204/2018-ABST) et une du Tribunal fédéral.

M^{me} Stoll explique que **la décision cantonale, confirmée par le Tribunal fédéral, précise qu'il n'est pas contestable qu'une limitation du nombre annuel de jours de location d'un logement via une plateforme d'hébergement vise à la fois à respecter le souhait légitime du propriétaire ou du bailleur de valoriser son appartement pendant une période limitée, notamment lorsqu'il n'utilise pas sa résidence principale, et à éviter que le logement soit soustrait au marché de l'habitation pour devenir une résidence meublée.** La Cour cantonale souligne qu'au regard de l'intérêt public pour le maintien du parc locatif, cette limitation ne constitue pas une atteinte déraisonnable aux droits du propriétaire. Il existe un intérêt légitime à limiter le nombre de jours pendant lesquels un bien peut être loué à d'autres fins.

M^{me} Stoll précise que la Cour cantonale a ensuite analysé le nombre de jours autorisés. Elle indique que le département du territoire s'est inspiré de l'exemple d'Amsterdam, qui a fixé cette limite à 60 jours. La Cour a toutefois précisé que la pratique installée à Amsterdam était motivée par la volonté de limiter la concurrence entre Airbnb et les hôtels. Dans ce contexte, **la Cour a rappelé qu'une restriction pouvait être fondée sur la prise en compte d'un**

intérêt public, à savoir, dans le cas d'espèce, la lutte contre la pénurie de logements. Par contre, une restriction qui vise à restreindre la concurrence des plateformes d'hébergement vis-à-vis de l'hôtellerie est contraire à la liberté économique et par conséquent illicite. M^{me} Stoll conclut que, premièrement, une mesure de restriction visant à limiter Airbnb est légale lorsqu'elle sert à préserver le parc de logement, mais illicite si elle a pour objet de diminuer la concurrence avec le secteur hôtelier. Elle précise que la question de l'égalité de traitement reste pertinente, mais qu'une limite de concurrence est contraire au droit fédéral.

M^{me} Stoll précise, en deuxième point, qu'il existe déjà une norme fondée sur des intérêts publics en matière de sécurité dans la LEI, article 16, qui oblige tout hébergeur à annoncer les personnes étrangères séjournant chez lui. Elle indique que les commentaires du SEM précisent que cette obligation d'annonce doit non seulement être respectée par les hôtels, mais par tout logeur, y compris les plateformes. Les auditionnés ont fait référence à cette obligation en mentionnant les fiches de police. Elle précise que cette disposition n'est pas encore mise en œuvre à Genève, en ce qui concerne les locations de courte durée via des plateformes, mais qu'une discussion à ce sujet est en cours entre le DIN et le DT.

En troisième point, M^{me} Stoll aborde l'interaction avec la LRDBHD. Elle explique que cette loi concerne l'hébergement à titre professionnel. **Toute location inférieure à 90 jours n'est donc pas considérée comme professionnelle et n'entre pas dans le champ d'application de la LRDBHD.** Elle souligne que le site Inside Airbnb est intéressant, mais qu'un certain nombre d'hôteliers ou de régisseurs proposant des résidences meublées utilisent également Airbnb. Elle ajoute qu'il existe des situations légales permettant de dépasser la limite de 90 jours, notamment lorsqu'il s'agit d'une résidence commerciale meublée.

Un député (PLR) demande si des contrôles sont effectués sur le site, précisant que les adresses indiquent un caractère assez professionnel.

M^{me} Stoll répond que le contrôle concernant le respect de la limitation des 90 jours n'est pas de la compétence de la police du commerce, mais du DT. Lorsqu'un cas est dénoncé, le DT mène des enquêtes.

Un député (PLR) précise qu'il y a bien des dénonciations, mais il s'interroge sur ce qui est fait au-delà, affirmant que beaucoup de choses pourraient être détectées si l'on cherchait.

M^{me} Stoll indique qu'elle ne sait pas si le DT procède à ce type de recherche proactive, mais que cela relève de sa compétence.

Audition de M. Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière

M. Aumeunier rappelle que l'arrivée d'Airbnb à Genève a été marquée par une déclaration du magistrat de l'époque, M. Hodggers, qui avait exprimé son enthousiasme pour la plateforme, en affirmant qu'il n'était pas nécessaire de légiférer. Plusieurs mois de discussions s'en sont suivis pour rappeler les enjeux spécifiques à Genève (pénurie croissante de logements, fragilité du secteur hôtelier), et la nécessité de réguler un phénomène que d'autres cantons avaient rapidement encadré. Il rappelle la modification du règlement d'application de la LDTR selon laquelle toute location de plus de 90 jours via une plateforme de location de courte durée nécessite un changement d'affectation, impliquant le passage du logement à un usage commercial. Or, cette transformation est en principe refusée, en raison de la situation de pénurie de logements, ce qui rend théoriquement impossible ce type de locations prolongées. Ensuite, il s'interroge sur le seuil fixé à 90 jours et estime que très peu de personnes peuvent libérer leur logement aussi longtemps, ce qui revient à encourager des pratiques problématiques (sous-locations professionnelles, marchands de sommeil, locations de courte durée déguisées).

Il met en garde contre le risque que des logements sortent du marché locatif traditionnel pour devenir de véritables objets commerciaux, échappant ainsi à tout contrôle. Il évoque les nombreuses nuisances de voisinage signalées en lien avec les locations de type Airbnb, particulièrement durant la période estivale. Les plaintes sont fréquentes, car certains logements sont utilisés à des fins festives, ce qui est incompatible avec un voisinage qui travaille et se lève tôt. Il aborde ensuite la question de la concurrence avec les hôtels. Certes, l'offre hôtelière à l'époque de l'arrivée d'Airbnb était encore limitée, mais cette situation s'est corrigée par la construction de nombreux hôtels ces 15 dernières années. Dès lors, il insiste sur l'importance de garantir à ces établissements des conditions économiques viables.

En résumé, il estime que la motion est insuffisante. En effet, se contenter de demander un état des lieux n'a que peu d'intérêt, car la situation est déjà bien connue. Il rappelle que l'exposé des motifs mentionne 2800 offres sur Airbnb, chiffre qui ne prend pas en compte d'autres plateformes comme Booking, ce qui confirme l'ampleur du phénomène. L'appel aux contrôles sera inefficace tant que la législation actuelle, qui incite au crime, n'est pas corrigée en amont. De plus, il lui semble inutile de mobiliser des ressources pour faire respecter une réglementation inadéquate. Il serait d'ailleurs plus utile de réaffecter ces ressources humaines là où elles sont nécessaires. Il évoque les retards considérables dans le traitement des autorisations de construire (certains dossiers attendant depuis plus de 780 jours). Il appelle les députés soit

à élaborer un véritable PL, soit à amender la motion pour inviter le CE à prendre pleinement conscience de la pénurie de logements, et de l'impact exclusivement négatif des locations de courte durée.

Un député (Ve) comprend qu'il vaudrait mieux interdire complètement.

M. Aumeunier répond qu'il faut se poser la question. Les 90 jours sont ridicules. Si on souhaitait l'interdire par voie législative, deux droits constitutionnels seraient atteints (liberté de commerce et d'industrie et droit de propriété). L'intérêt public, en cas de pénurie de logements, est avéré. Reste à se poser la question de la proportionnalité pour savoir si c'est envisageable ou non. Il assure qu'aucun locataire n'est en mesure de libérer son logement pendant 90 jours.

Un député (Ve) dit que cela peut être un propriétaire.

M. Aumeunier dit que la question est moins prégnante chez les propriétaires.

Un député (Ve) comprend qu'il sous-entend que ce sont des locataires qui sous-louent.

M. Aumeunier dit qu'il n'exclut pas le fait que, lors d'un changement de locataire, l'ancien locataire en profite pour faire ses 90 jours d'Airbnb. Ce qui n'est pas plus louable qu'un sous-locataire professionnel.

Un député (S) demande pourquoi la question est moins prégnante pour les propriétaires.

M. Aumeunier dit qu'il n'y a pas vraiment de détournement lorsqu'un locataire loue sa maison pendant 90 jours. Dans une PPE, notamment dans le règlement de la PPE de la Chambre genevoise immobilière, il y a une interdiction de location de courte durée. Le TF indique que cette interdiction par voie privée est valable. Il indique qu'une des problématiques pour les propriétaires réside dans le fait que, jusqu'à présent, le TF a refusé de considérer l'interdiction de location de courte durée comme valable, estimant qu'il s'agit d'un cas de sous-location. Selon la jurisprudence, une sous-location annoncée au propriétaire ne peut être refusée que si celui-ci subit des inconvénients ou si le loyer demandé n'est pas raisonnable. Dans ce contexte, il devient difficile d'insérer des clauses contractuelles interdisant formellement les locations de courte durée dans les baux à loyer. C'est la raison pour laquelle il est effectivement nécessaire de passer par une législation cantonale.

Un député (Ve) indique connaître des personnes ayant une résidence secondaire à la montagne et qui louent, qu'ils soient propriétaires ou locataires, leur logement en ville, ce qui leur permet de payer leurs vacances ou d'arrondir les fins de mois. Il demande s'il conteste ce modèle économique.

M. Aumeunier répond que ce n'est bien évidemment pas le cas, pour le parc locatif.

Un député (S) comprend que les contrôles à faire seraient trop gourmands en ressources.

M. Aumeunier dit qu'il faut être efficace. Il compare la situation au fait de passer l'autoroute à 30 km/h, et de l'opportunité d'y envoyer toute la gendarmerie pour y contrôler la vitesse. La législation actuelle est mal adaptée et incite à la faute ; allouer des ressources dans les contrôles est inutile alors que le problème réside dans la législation.

Le député (S) demande s'il convient de faire un rapport et un recensement.

M. Aumeunier répond que le recensement ne changera pas les pratiques.

Le député (Ve) déduit des travaux menés par la commission que la loi à modifier serait la LRDBHD (le H correspondant à hébergement), il demande si c'est le bon « récipient ».

M. Aumeunier dit qu'il s'est posé la question. La LDTR serait plus à propos.

Audition de

- **M. Nicolas Walder, conseiller d'Etat, DT**
- **M^{me} Marie-Hélène Koch, direction administrative et juridique OCLPF, DT**
- **M^{me} Marie Schärli, secrétaire générale adjointe, DT**

M. Walder explique que la question d'Airbnb a été discutée avec ses offices ainsi qu'avec ses collègues du Conseil d'Etat. Il relève que la problématique est importante, même si le département ne dispose pas d'une vision précise du nombre de logements concernés, qui se comptent néanmoins en centaines. Il précise qu'il s'agit d'un sujet complexe, dans la mesure où les plateformes de type Airbnb n'ont pas l'obligation de communiquer les adresses des logements. Il est donc difficile de retrouver les appartements concernés.

Il relève une deuxième problématique, liée au fait que la loi permet de louer un logement jusqu'à 90 jours par année. Il précise qu'il est question de location effective, et non de simple annonce. Ainsi, un logement pourrait être annoncé toute l'année, tant qu'il n'est pas loué plus de 90 jours, sans que cela ne pose de problème légal au regard de la LDTR.

M. Walder ajoute qu'un autre aspect, distinct de la LDTR, concerne l'obligation de déclarer l'hébergement d'une personne venant de l'étranger, qui relève de la police. Il mentionne également la question de la taxe de séjour,

qui relève de sa collègue du DEE, cette taxe servant à financer l'activité touristique du canton. Il estime logique que cette taxe, prélevée par les hôtels, le soit également pour les logements loués via Airbnb.

Il indique avoir travaillé avec M^{me} Kast, notamment en raison des enjeux de sécurité. Une note de politique générale a été rédigée, mais n'a pas encore été validée par le Conseil d'Etat. Celle-ci propose un mécanisme ne nécessitant pas de modification légale et consistant à se baser sur les bulletins des hôtels. Sur la base du numéro du bulletin, il serait possible d'établir un lien avec les adresses des logements. Les nuitées seraient ainsi déclarées et comptabilisées, ce qui permettrait d'instaurer une obligation d'annonce.

M. Walder explique qu'une fois la limite de 90 jours de location atteinte, une alerte serait transmise au DT, afin qu'il applique la LDTR, ainsi qu'au DEE, afin qu'il applique les principes relatifs aux taxes de séjour. Ce mécanisme permettrait au DT d'agir sur les logements dépassant 90 jours, grâce à des numéros donnant accès aux adresses concernées. Il précise qu'aujourd'hui, cela n'est pas possible, car le département ne peut agir que sur dénonciation et n'a pas connaissance des adresses autrement.

Il indique que des dossiers sont aujourd'hui suivis par l'office et que cela concerne des dizaines de logements. Le travail est effectué lorsqu'une plainte est déposée, souvent lorsque plusieurs appartements, voire un immeuble entier, sont loués et que la situation devient visible. En revanche, lorsqu'un seul logement est concerné ou qu'aucune plainte n'est déposée, la situation n'est pas nécessairement détectée.

M. Walder conclut qu'il s'agit du système que le département souhaite mettre en place. Si celui-ci fonctionne, il permettra d'agir rapidement avec les outils existants. Dans le cas contraire, le Conseil d'Etat proposera une modification de la loi. Il souligne la volonté d'agir vite afin que soient respectées tant la loi relative à l'accueil des visiteurs que la LDTR et la LRDBHD.

Une députée (PLR) demande si le mécanisme proposé, dans la mesure où il ne nécessiterait pas de passer par un PL, impliquerait que le Conseil d'Etat adopte un règlement.

M. Walder répond qu'il s'agirait effectivement d'un règlement. Il explique qu'aujourd'hui le mécanisme repose sur l'obligation d'annonce pour des questions de contrôle de la population. **Il s'agirait donc d'étendre cette obligation d'annonce, actuellement applicable aux hôtels, aux personnes qui sous-louent leurs biens.** Sur cette base, il indique que le département demandera à toutes les grandes plateformes de jouer le jeu. Le particulier devra faire la demande afin d'obtenir son numéro et procéder à l'annonce des jours

de location. Le département demandera aux plateformes de publier ce numéro sur les annonces. Il précise qu'à partir du moment où les personnes disposent d'un numéro, elles sont enregistrées, les limites de location peuvent leur être communiquées et leurs devoirs leur sont rappelés. Il souligne toutefois que c'est à la personne concernée de s'enregistrer. Le département rappellera aux grandes plateformes l'existence de cette obligation et communiquera sur le fait que les personnes qui ne la respectent pas s'exposent à des sanctions. Il relève que, comme aujourd'hui, certaines fraudes peuvent exister, à l'image de restaurateurs ou d'hôtels qui ne déclareraient pas une partie de leur chiffre d'affaires. Ces personnes seront toutefois soumises à des sanctions, ce qui suppose une capacité à les identifier.

Il ajoute que, pour les personnes qui utilisent de grandes plateformes, le fait qu'un numéro doive être établi augmente pour elles le risque d'être identifiées. Il part du principe qu'une grande partie des personnes dépassant les 90 jours, parfois sans même le savoir, feront attention et se demanderont si le jeu en vaut la chandelle. Il précise toutefois qu'il n'est pas possible d'éviter toutes les fraudes.

M^{me} Koch indique que l'idée est d'agir en deux temps. Il s'agirait, d'une part, de modifier la disposition réglementaire existante. Elle rappelle que **l'interdiction de louer plus de 90 jours est une interdiction réglementaire déjà en vigueur, qui a été confirmée par le Tribunal fédéral, de sorte que cette norme suffit. L'objectif serait de l'élargir afin qu'elle englobe toutes les plateformes.**

D'autre part, il s'agirait de s'appuyer sur l'outil existant au niveau de la police, que les hôteliers ont l'obligation d'utiliser pour des questions de sécurité, afin de savoir quelles personnes séjournent en Suisse. Elle explique que c'est en suivant ces deux voies qu'il serait possible de mettre en place une obligation d'annonce plus effective.

Sur le plan technique, M^{me} Koch explique que l'idée est de créer une forme de lien entre la personne qui loue le logement, laquelle doit faire une demande pour obtenir un numéro, et le logement lui-même. Ainsi, si une autre personne souhaite mettre en location le même logement, cela générera un échec, puisque ce logement aura déjà été associé à un loueur. Elle indique que cela permettra d'éviter certaines fraudes et que l'implémentation technique contribuera à réguler le système au mieux.

M^{me} Koch ajoute que, sur le plan international, Airbnb et les autres plateformes se montrent aujourd'hui plus ouvertes à la discussion qu'elles ne l'étaient lorsque ce processus a commencé. Elle observe que, partout, ces plateformes commencent à comprendre qu'elles ne peuvent plus agir comme

auparavant et qu'elles doivent s'insérer dans le cadre de l'Etat dans lequel elles interviennent.

M. Walder relève que rien n'empêcherait une personne de mettre son logement en location trois mois par année sur quatre plateformes différentes. Il est donc nécessaire de procéder à un regroupement des données. Il explique qu'il serait possible d'obtenir un listing des appartements ayant fait l'objet d'une nuit ou plus de location. Ce listing permettrait de mesurer l'ampleur du phénomène, puisque les enregistrements seraient effectués, comme pour un hôtel, dès la première nuit. Le département connaîtrait ainsi l'ampleur des locations de moins de trois mois. Il ajoute qu'une égalité de traitement serait ainsi mise en place avec les hôteliers et les autres structures de vacances.

Un député (UDC) demande si cette obligation d'annonce par le particulier existe déjà sur le plan réglementaire.

M^{me} Koch répond que l'obligation d'annonce n'existe pas pour l'instant au niveau de la LDTR. En revanche, pour la police, elle devrait déjà exister et ne nécessite pas une adaptation du règlement, dès lors que la LEI prévoit qu'une personne qui vient en Suisse à des fins touristiques et qui n'est pas accueillie dans un cadre privé doit s'annoncer.

M^{me} Schärli précise que cette obligation est reprise à l'art. 32 LRDBHD. Elle indique que l'hôtel doit enregistrer tous les hôtes selon cette disposition et que l'objectif est d'étendre ce registre à tous les locaux mis à disposition.

M. Walder indique que, dans son esprit, le règlement s'applique à tous les lieux, mais que la question des Airbnb n'était pas en jeu au moment de son adoption. L'objectif est donc aujourd'hui de modifier le règlement afin de le faire appliquer à tous les lieux d'accueil de touristes.

Un député (UDC) demande s'il n'y a donc pas d'intention du Conseil d'Etat de réduire la durée maximale de 90 jours de location.

M^{me} Koch répond que ces 90 jours ont été validés par le Tribunal fédéral et qu'elle voit mal comment il serait possible de revenir sur ce point.

Un député (S) demande s'il s'agit bien d'un maximum de 90 jours et si, au-delà de ces 90 jours, il existe une obligation de déclarer cette activité.

M^{me} Koch confirme qu'il faut déclarer à partir de 90 jours.

Un député (UDC) demande si, pour réduire cette durée à 60 ou 30 jours, il faudrait passer par la loi.

M^{me} Koch répond qu'elle voit mal comment cela pourrait être fait. Elle rappelle qu'au départ, la proposition était de 60 jours dans le règlement. La première norme du RDTR prévoyait ainsi qu'aucune location n'était autorisée au-delà de 60 jours. Un recours a ensuite été déposé et l'affaire est allée

jusqu'au Tribunal fédéral. Celui-ci a considéré, d'une part, que la base réglementaire était suffisante et qu'il n'était donc pas nécessaire de passer par la loi, et, d'autre part, que 60 jours n'étaient pas suffisants et que le seuil devait être fixé à 90 jours. Elle estime dès lors difficile de revenir sur cette décision du Tribunal fédéral.

M. Walder ajoute qu'il y aurait un risque de fragiliser le reste du dispositif. Il indique que, si un suivi permettait de constater qu'il existe beaucoup de locations entre 60 et 90 jours et que le département estimait utile de serrer la vis, il serait possible de revenir avec une proposition en ce sens. Il relève toutefois qu'il est difficile de dire combien d'appartements seraient effectivement concernés par un passage de 90 à 60 jours. Ce qui est certain, selon lui, c'est que le seuil de 90 jours permet d'éviter que des appartements soient loués à l'année à des touristes. Il précise que c'est cette pratique qui est visée.

M^{me} Koch ajoute que, s'agissant du droit fédéral du bail, le locataire a l'obligation d'informer son propriétaire en cas de sous-location, quelle qu'en soit la durée.

Un député (MCG) relève que la motion demande la mise en place d'un organe de contrôle. Il demande, dans les mesures envisagées, qui se chargera de la surveillance et du contrôle des abus. Il souhaite également savoir quelle serait la pertinence de disposer d'un organe étatique à ce sujet.

M^{me} Schärli explique que **l'idée est d'étendre le registre de police à toutes les locations de courte durée**. La police assurerait ainsi le suivi et, lorsque l'objet aurait dépassé les 90 jours, une annonce serait transmise à l'OCLPF pour signaler ce dépassement. Une annonce serait également faite à la police du commerce afin d'indiquer qu'une personne exerce une activité commerciale à travers cette location.

Un député (MCG) indique que la responsabilité politique de la loi revient au Grand Conseil. Il estime toutefois qu'il serait judicieux de prendre des mesures praticables. Il demande donc s'il y aurait une pertinence opérationnelle à créer un organe spécifique pour gérer ce problème.

M. Walder répond par la négative, estimant qu'un tel organe alourdirait le processus. Il explique que le département a cherché à éviter de créer une usine à gaz et qu'il souhaite une solution rapidement applicable et équitable par rapport aux autres activités économiques. Il indique que les personnes compétentes existent déjà pour suivre les questions liées à la LDTR. Ce qui manquait jusqu'ici était l'annonce des délits. Dès lors que l'information peut être obtenue, il appartient au DEE de suivre les cas en lien avec la LRDBHD.

Il ajoute qu'un organe spécifique devrait appliquer une partie de la LDTR et une partie de la LRDBHD, ce qui créerait une lourdeur inutile. La piste retenue est, selon lui, rapide et facilement applicable, dans un contexte de budgets contraints. Si des outils de contrôle supplémentaires devaient manquer, il les verrait plutôt au niveau législatif, afin de disposer d'outils plus forts, et non au niveau de la structure de contrôle. Il souligne la nécessité d'être opérationnel afin d'obtenir rapidement des effets.

Un député (MCG) relève que la LDTR est limitée dans son champ d'application à certaines zones du canton.

M^{me} Koch répond que la LDTR est effectivement limitée. Elle précise que la LDTR ne s'applique pas en zone agricole ni aux villas, mais qu'elle s'applique à tout immeuble locatif.

M. Walder indique que l'objectif est que le dispositif s'applique aux locaux locatifs. Il précise que, si une personne loue sa villa pendant 6 mois, cela n'a pas d'incidence pour le DT. En revanche, cela peut rester un enjeu de sécurité du territoire et, au regard de la LRDBHD, de concurrence déloyale et de contrôle des personnes séjournant sur le territoire. Il ne s'agit toutefois pas d'un problème de politique du logement. Il conclut que le système sur lequel le département a travaillé répond aux enjeux relevant de son département.

Un député (PLR) revient sur l'obligation d'annonce, similaire à celle applicable aux hôtels. Il demande si cette obligation existe dans tous les pays et comment cela se passe dans les autres cantons s'agissant des Airbnb et de cette obligation d'annonce. Il pose la même question concernant la publication du numéro sur la plateforme. Il demande également ce qu'il se passerait si la plateforme refusait de publier ce numéro. Il souhaite savoir si ce type de numéro existe dans d'autres cantons ou d'autres pays et si les plateformes jouent le jeu.

M^{me} Koch répond que ces questions sont réglées au niveau cantonal. Elle indique que plusieurs systèmes existent et sont en cours de mise en place. Dans le canton de Vaud, par exemple, ce sont les communes qui vérifient, avec une obligation d'annonce au niveau communal. Sur le plan international, il existe également des obligations d'annonce et les loueurs disposent de numéros de référence. Ils doivent transmettre les cartes d'identité, ce qui est déjà utilisé par certaines plateformes.

Un député (PLR) indique qu'il lui est arrivé d'utiliser Airbnb et qu'il n'a jamais envoyé sa pièce d'identité, ni celle de sa famille.

M^{me} Koch partage son expérience avec ce type de plateforme, dans laquelle les hôtes demandaient les pièces d'identité parce qu'ils devaient les enregistrer.

Le député (PLR) indique que cela ne lui est jamais arrivé.

M. Walder précise que, lors d'une réservation, la plateforme envoie souvent la proposition, puis le propriétaire valide le fait que la personne va louer. Le propriétaire dispose ainsi des informations sur la personne qui loue.

Le député (PLR) répond qu'il s'agit de son nom et de son prénom, mais pas de sa pièce d'identité.

M. Walder relève que, lorsqu'une personne se rend à l'hôtel, une photocopie de la carte d'identité n'est pas forcément prise.

Un député (PLR) répond que cela lui est systématiquement demandé, c'est d'ailleurs la première chose qui est demandée. Il ajoute que, souvent, le locataire ne rencontre pas le propriétaire en personne. Il explique qu'il souhaite comprendre comment cela va se passer concrètement. Il indique être d'accord avec le dispositif proposé, mais avoir de la peine à voir comment il pourra être concrétisé. Il demande donc comment cela se passe ailleurs.

M^{me} Koch indique qu'à Lucerne, par exemple, un dispositif en lien avec Airbnb est en cours de mise en place. Elle précise que les autorités ont des contacts fréquents avec Airbnb et que la plateforme se montre très coopérative. Selon elle, Airbnb se rend compte qu'elle ne souhaite pas être perçue comme un acteur allant à l'encontre du tourisme, mais plutôt comme une alternative au tourisme classique.

M. Walder précise que ce que les plateformes ne veulent pas faire, c'est assurer elles-mêmes la police et la dénonciation.

M^{me} Schärliig explique que l'idée est véritablement de développer ce qui existe actuellement pour la police. La question du numéro viendra dans un deuxième temps. Elle relève qu'avec l'art. 32 LRDBHD, les personnes qui mettent un logement en location sont obligées d'enregistrer les personnes qu'elles accueillent.

Un député (Ve) demande si, pour les locations à Genève, il existe une idée du nombre de personnes qui se déclarent et de celles qui ne se déclarent pas. Il relève que la police connaît le nombre de personnes déclarées dans les hôtels, mais pas dans les Airbnb.

M^{me} Schärliig répond que c'est précisément le problème rencontré aujourd'hui, dans la mesure où il n'est pas possible d'obtenir les adresses. Elle indique qu'un certain nombre d'Airbnb jouent le jeu et fournissent les noms à la police, mais que d'autres ne le font pas. Ce sont ces situations que le dispositif cherche à cerner. Elle précise que 49 logements de type Airbnb s'annoncent actuellement.

Le député (Ve) relève que la première invite consiste à instaurer un recensement de toutes les annonces de location de courte durée. Il suppose que le système proposé répond à cet objectif.

M. Walder confirme que le système répond à cet objectif, tout en précisant que la limite demeure les personnes qui fraudent. Il relève qu'il est possible de mettre un logement à disposition contre rémunération sans passer par une plateforme, de sorte qu'il existera toujours des cas de fraude. L'objectif du système est de capter environ 80% des déclarations, et surtout les loueurs professionnels, soit ceux qui louent au-delà de 90 jours ou de manière massive, afin de pouvoir les cibler plus facilement.

Sur cette base, le département disposera de statistiques. M. Walder souligne toutefois qu'il est difficile d'affirmer qu'il n'y aura aucune fraude. L'objectif est de capter l'essentiel du phénomène et de faire en sorte que les personnes concernées sachent qu'il existe un risque, contrairement à la situation actuelle, dans laquelle elles ne risquent pas grand-chose.

Une députée (PLR) demande quel est le calendrier prévu pour le traitement de la note de politique générale.

M. Walder indique qu'il a signé la note le jour même (le 8 juin 2026). Il précise qu'elle était déjà validée depuis 10 jours et qu'elle sera traitée le 17 juin 2026. Si elle est validée à cette date, le dispositif sera immédiatement mis en place.

Il ajoute que des comparatifs ont été effectués entre différents pays et différentes villes. De nombreuses villes ont légiféré en instaurant des autorisations. Certaines demandent même des licences pour autoriser la location de biens de courte durée. Il indique que le canton pourrait en arriver là, mais que ce n'est pas forcément l'objectif.

M. Walder relève qu'il existe des zones grises, notamment lorsqu'il s'agit de déterminer à quel moment il est question de location ou de simple mise à disposition d'un logement à un membre de la famille. Quoi qu'il soit fait, il subsistera toujours une zone grise. Le département souhaite avancer rapidement avec des propositions claires. Si le Conseil d'Etat valide la note le 17 juin, l'entrée en force interviendra immédiatement après la modification du règlement.

M^{me} Schärli précise qu'il faudra étendre l'outil du DIN et prévoir une annonce liée aux hébergements de courte durée.

M. Walder indique que, si le Conseil d'Etat valide la note, le changement réglementaire interviendra dans la foulée, soit au 1^{er} juillet, soit à la rentrée, à la mi-août. Le règlement sera modifié et cette modification s'accompagnera d'une communication. Il estime en effet important de mettre la pression et de

prévoir une stratégie permettant de toucher les personnes concernées. Il espère également obtenir la coopération des plateformes afin qu'elles informent leurs clients de l'obligation d'annonce.

La députée (PLR) demande quelles sont les conclusions sur la motion.

M. Walder répond que, à la place de la commission, il gèlerait la motion dans l'attente de voir ce que fait le Conseil d'Etat, ou la refuserait, car il serait soit trop tôt, soit trop tard pour travailler sur un projet alternatif. Il indique que le département estime proposer la solution la plus pratique et la plus rapidement déployable, sans créer d'usine à gaz ni de coûts supplémentaires.

Discussion de la commission

Un député (PLR) estime que geler la motion n'apporterait pas grand-chose, dans la mesure où les invites de celle-ci ne correspondent pas à ce qui sera mis en place par le département. Il indique faire confiance à M. Walder sur les questions liées au logement. Il considère dès lors que la commission doit entrer en matière ou non. Il relève que cette motion a eu le mérite de relancer le sujet. Un rapport sera établi et il fait confiance au DT pour suivre ce dossier de la meilleure manière. Il indique que le PLR n'entrera pas en matière et ne souhaite pas le gel de la motion.

Un député (Ve) indique que, pour les invites 2 et 3, la commission a vu la solution présentée par le département. Il relève être attaché à la première invite et indique que, si seule celle-ci était conservée, il pourrait voter la motion.

Un député (MCG) estime qu'il a été utile de reparler de ce sujet et que la motion a incité le département à agir en la matière. Il considère que, pour cette raison, elle a été utile. Toutefois, au vu de ses invites, il estime qu'il serait plus problématique qu'autre chose de la voter. Il relève qu'il serait possible de l'accepter en prenant acte du fait que le département n'y donnerait pas suite, ce qui donnerait de l'importance à la problématique Airbnb. Cela conduirait toutefois à la création d'une nouvelle lourdeur, par le biais du service prévu dans les invites, ce qui n'est pas pertinent pour le DT. Il indique donc que son groupe refusera cette motion, à regret, tout en remerciant ses auteurs.

Un député (UDC) indique que les outils mis en place par le département répondent aux attentes de son groupe et il conviendra de regarder ce qui sera mis en place. Il indique que son groupe est favorable soit à un retrait de la motion, soit à ne pas entrer en matière.

Un député (LC) relève également que le magistrat a donné des recommandations sur les objectifs qu'il poursuit. Il indique lui faire confiance et ajoute que, si le retour du département n'était pas satisfaisant, il serait toujours possible de déposer un nouveau texte, voire un PL.

Un député (S) relève qu'il est intéressant de constater une opinion unanime en faveur du contrôle des activités d'Airbnb. Il estime qu'il serait dommage de refuser la motion, car même si le DT agit, le pouvoir législatif perdrait un regard sur cette activité et sur le rapport qui pourrait être transmis. Il indique qu'il serait d'avis de ne conserver que la troisième invite, dans la mesure où le département répond déjà aux deux premières. Il juge la troisième invite pertinente, car la commission ne peut pas s'autosaisir et celle-ci permettrait au Grand Conseil d'obtenir un rapport sur le sujet, afin d'évaluer la nécessité ou non de légiférer. Il estime que cela permettrait de prendre acte du fait que le département agit, sans complexifier le dispositif, tout en obtenant un rapport sur la situation. En revanche, si la motion est refusée, il n'y aura aucun rapport du Conseil d'Etat et la commission ne pourra pas s'autosaisir.

Une députée (PLR) relève que M. Walder est venu présenter une proposition qui va au-delà de cette demande. Elle estime qu'il s'agit donc davantage d'une question de confiance dans ce qui sera mis en place ou non.

Un député (LJS) indique qu'il doit demander à l'auteur de la motion ce qu'il compte faire, en partageant avec lui ce qui vient d'être dit. Il a confiance dans le DT. Il estime toutefois que la suggestion consistant à conserver la dernière invite, afin d'obtenir un rapport sur ce qui est mis en place en matière de contrôles et de devoir d'annonce, permettrait de garder une trace des mesures mises en œuvre. Cela aurait le mérite d'obtenir un retour du Conseil d'Etat, peut-être pas dans un délai de 6 mois qu'il juge court, mais plutôt dans un délai d'un an.

Il rappelle que la motion a permis de soulever à nouveau le problème, que le DT s'est repenché sur la question et qu'il propose désormais des mesures tenant compte des préoccupations des hôteliers, notamment sous l'angle de l'égalité de traitement et de la sécurité. Il estime qu'un rapport a posteriori sur la mise en place de ces mesures constitue un élément intéressant pour la commission. La dernière invite pourrait donc avoir tout son sens afin d'obtenir ce retour.

Un député (PLR) indique comprendre l'intention, mais relève que la commission voterait une motion qui n'a pas grand-chose à voir avec ce qui sera fait par le département. Il estime que la commission demanderait un rapport sur ce qui est fait, alors que ce qui sera fait ne correspond pas à ce que prévoit la motion. Il considère que cela représentera beaucoup de travail pour le DT, notamment pour répondre à une motion dont il critiquera le bien-fondé, tout en présentant ce qu'il entend faire.

Un député (LJS) répond que le département explicitera les démarches qu'il entend entreprendre. Dans 12 mois, il pourra présenter un rapport rendant

compte de l'effet positif des démarches entreprises pour atteindre l'objectif de contrôler l'usage non excessif des 90 jours d'autorisation. Si cet objectif n'est pas atteint, le département pourra indiquer si des sanctions ont effectivement été prononcées et expliquer les propositions d'ajustements réglementaires qui seront mises en place.

Vote sur le gel de la M 3167 :

Oui : 3 (2 Ve, 1 LJS)

Non : 11 (2 S, 2 MCG, 4 PLR, 2 UDC, 1 LC)

Abstentions : –

Le gel de la M 3167 est refusé.

Vote sur la proposition d'attendre que LJS vienne avec d'éventuels amendements :

Oui : 3 (1 LJS, 2 UDC)

Non : 9 (2 S, 2 MCG, 4 PLR, 1 LC)

Abstentions : 2 (2 Ve)

La proposition est refusée.

Vote sur l'amendement (S) qui supprime les 1^{re} et 2^e invites et modifie la 3^e invite de la M 3167 ainsi :

– *à publier dans un délai de douze mois un rapport public sur les annonces, contrôles, sanctions, taxes recouvrées et propositions d'ajustements législatifs.*

Oui : 7 (2 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG)

Non : 6 (4 PLR, 1 UDC, 1 LC)

Abstentions : 1 (1 UDC)

L'amendement est accepté.

Vote sur la M 3167 ainsi amendée :

Oui : 5 (2 S, 2 Ve, 1 LJS)

Non : 9 (2 MCG, 4 PLR, 2 UDC, 1 LC)

Abstentions : –

La M 3167, ainsi amendée, est refusée.

Conclusion

La commission de l'économie constate que **cette motion repose sur un constat dont la pertinence n'est pas contestée, mais dont les réponses proposées ne correspondent plus à la réalité du dossier telle qu'elle ressort des travaux de commission.**

Les auditions ont démontré que les autorités disposent déjà d'outils juridiques leur permettant d'intervenir et que le département du territoire a élaboré un mécanisme concret, réalisable rapidement et sans création de nouvelles structures administratives.

La création d'un organe de contrôle supplémentaire apparaîtrait aujourd'hui redondante et génératrice de charges administratives inutiles. Quant au recensement exhaustif de toutes les annonces, les représentants du département ont clairement expliqué les limites techniques et juridiques d'un tel objectif.

La majorité relève enfin que les solutions présentées par le Conseil d'Etat permettent d'assurer un contrôle plus efficace des locations de courte durée tout en respectant l'équilibre entre politique du logement, activité touristique et sécurité publique. Elles offrent une réponse pragmatique et proportionnée à une problématique complexe.

En définitive, **les objectifs poursuivis par la motion sont déjà en voie d'être atteints par les mesures annoncées par le département**, rendant son adoption inutile et susceptible de créer davantage de lourdeurs que de solutions.

Pour toutes ces raisons, la majorité de la commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, de rejeter cette proposition de motion.

Catégorie de débat préavisée : II 30 min



GRAND CONSEIL
de la République et canton de Genève

M 3167

Signataires : Marc Saudan, Masha Alimi, Jacques Jeannerat, Alexandre Grünig, Jean-Louis Fazio, Francisco Taboada, Laurent Seydoux, Raphaël Dunand

Date de dépôt : 29 octobre 2025

Proposition de motion
Contrôle de la location Airbnb

Commission de l'économie – Grand Conseil de Genève
10/11/2025

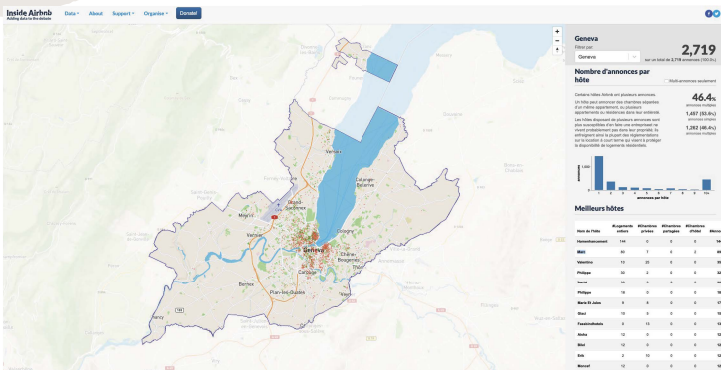
Contexte général

- Genève fait face à une pénurie structurelle de logements : taux de vacance 0,36 % (OFS 2024)
- Plus de 2'600 annonces Airbnb recensées selon Inside Airbnb (2025)
- Une partie du parc résidentiel est détournée vers un usage touristique

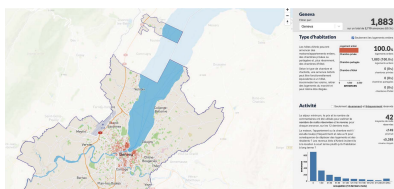
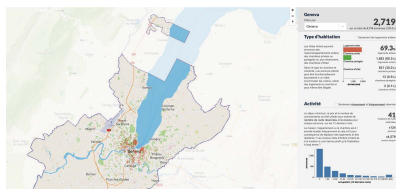
Contexte général

- Les logements libérés par les départs de fonctionnaires internationaux constituent une opportunité à saisir
- Changement à la tête du Département du Territoire
- Pour rappel, refus du PL 12711-R-A et de son renvoi en commission le 3 octobre 2024 car promesse d'action du CE

Contexte général



Contexte général



Cadre réglementaire actuel à Genève

- Tolérance administrative : limite de 90 jours par an pour la résidence principale
- Au-delà de cette période : modification de l'affectation conformément à la LDTR (article 44)
- Absence de fondement légal clair, données fiscales partielles

Constats et effets économiques

- Impact direct sur le marché locatif : réduction de l'offre de longue durée
- Contribue à la hausse des loyers dans les quartiers touristiques (+25 % en 5 ans)
- Activité quasi hôtelière sans respect des normes

Problématique Airbnb en Europe

- A Lisbonne, plus de 20 % des logements du centre historique sont désormais exclusivement dédiés à Airbnb
- A Paris, on estime qu'environ 30 000 logements sont ainsi « perdus » pour les habitants
- Le rendement des locations touristiques est souvent 2 à 4 fois supérieur à celui d'une location classique, incitant les propriétaires à convertir leurs biens
- participe à la gentrification (transformation du profil économique et social d'un quartier urbain ancien au profit d'une classe sociale supérieure) et à la hausse générale des loyers, notamment dans les centres historiques (Barcelone, Amsterdam, Florence, Venise, etc.)

Problématique Airbnb en Europe

Ville	Principales mesures	Effets observés
Paris	Enregistrement obligatoire, limite de 120 jours/an pour résidence principale, amendes lourdes pour les contrevenants	Forte baisse des offres illégales, mais contournements via multi-comptes
Barcelone	Interdiction totale de nouvelles licences touristiques (depuis 2021), contrôles intensifs	Baisse du nombre d'annonces, mais report vers communes voisines
Amsterdam	Limite à 30 jours/an pour résidences principales, autorisation préalable obligatoire	Baisse du stock d'offres, meilleur contrôle local
Berlin	Interdiction de louer un logement entier sans autorisation, quotas par quartier	Réduction de l'offre Airbnb de plus de 50 % en 5 ans
Lisbonne	Suspension des nouvelles licences dans les zones de tension, encouragement à la reconversion vers du logement long terme	Rééquilibrage partiel du marché
Vienne / Zurich	Modèle coopératif : autorisation communale et coordination avec offices du logement	Encadrement plus souple mais transparent
Venise	Préparation d'une interdiction progressive dans le centre historique (2025)	Mesure très débattue politiquement

Objectifs de la motion

- 1. Recensement exhaustif des annonces Airbnb
- 2. Créer un organe de contrôle cantonal dédié
- 3. Publier un rapport public (annonces, contrôles, sanctions, taxes)
- 4. Garantir que le logement reste un bien d'usage et non spéculatif

Arguments en faveur

- Stabilisation des loyers et de la mixité urbaine
- Rétablissement de la concurrence loyale avec l'hôtellerie
- Protection du logement résidentiel
- Lutte contre la gentrification et préservation de la cohésion sociale et générationnelle

Effets attendus

- Remise sur le marché de logements longue durée
- Transparence fiscale (taxe de séjour, amendes)
- Soutien à l'hôtellerie genevoise

Conclusion

- Le logement doit rester un bien d'usage, non un produit spéculatif
- Cadre clair, équilibré et applicable
- Protège les résidents, soutient l'hôtellerie, renforce la justice sociale

ANNEXE 2

De : [Pestalozzi Patrizia \(SEC-GC\)](#)
À : [Reynard Yvan \(SEC-GC\)](#)
Objet : TR: taxe de séjour AirBnB
Date : lundi 8 décembre 2025 10:22:32
Pièces jointes : [image002.png](#)

De : Schärli Marie (DT) <marie.scharlig@etat.ge.ch>
Envoyé : lundi 8 décembre 2025 09:25
À : Pestalozzi Patrizia (SEC-GC) <patricia.pestalozzi@etat.ge.ch>
Cc : Koch Marie-Hélène (DT) <marie-helene.koch@etat.ge.ch>; Loeffler Daniel (DEE) <daniel.loeffler@etat.ge.ch>
Objet : TR: taxe de séjour AirBnB

Chère Madame Pestalozzi,

Lors de notre audition lundi dernier, nous nous étions engagées auprès de la commission d'économie de nous renseigner auprès du DEE sur les recettes perçues liées à la taxe de séjour.

En vous remerciant par avance de transmettre ces renseignements aux commissaires, voir message ci-après de M. Loeffler, secrétaire général adjoint au DEE, je vous souhaite une belle journée.

Meilleures salutations.

Marie Schärli
Secrétaire générale adjointe

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département du territoire (DT)
Secrétariat général
Rue de l'Hôtel-de-Ville 14
Case postale 3880 - 1211 Genève 3
Tél. +41 (0)22 327 49 17 - Fax +41 (0)22 327 94 09
Code d'acheminement interne: **A 102ER/DT**

Retrouvez nous sur [GE-nouveaux quartiers](#), [GE-patrimoine](#),
[GE-environnement](#)

(

De : Loeffler Daniel (DEE) <[daniel.loeffler@etat.ge.ch](#)>
Envoyé : vendredi, 5 décembre 2025 16:13
À : Schärli Marie (DT) <[marie.scharlig@etat.ge.ch](#)>
Cc : Koch Marie-Hélène (DT) <[marie-helene.koch@etat.ge.ch](#)>
Objet : RE: taxe de séjour AirBnB

Bonjour Marie,

Sur la base des rapports du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur les rapports annuels de la Fondation Genève Tourisme & Congrès:

1. En 2024, les produits issus de la taxe de séjour se sont élevés à 15 459 239 francs, en

hausse de 16% par rapport à 2023 (13 261 864 francs). (RD 1637 : [RD 1637 - Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le rapport annuel 2024 de la Fondation Genève Tourisme & Congrès \(FGT&C\)](#))

2. En 2023, les produits issus de la taxe de séjour s'élèvent à 13 261 864 francs, en hausse de 6% par rapport à 2022 (12 503 146 francs). (RD 1601 : [RD 1601 - Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le rapport annuel 2023 de la Fondation Genève Tourisme & Congrès \(FGT&C\)](#))
3. En 2022, les produits issus de la taxe de séjour s'élèvent à 12 503 146 francs en hausse de 179% par rapport à 2021 (4 475 257 francs). (RD 1547 : [RD 1547 - Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le rapport annuel 2022 de la Fondation Genève Tourisme & Congrès \(FGT&C\)](#))
4. 2020 et 2021 ne sont pas des années représentatives en raison de la crise sanitaire.
5. En 2019, les produits issus de la taxe de séjour s'élèvent à 11'624'249 francs. (RD 1372 : [RD 1372 - Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil concernant le rapport de gestion de l'exercice 2019 de la Fondation Genève Tourisme & Congrès](#))

En espérant avoir répondu à tes attentes et en restant à ta disposition.

Meilleures salutations

Daniel

Daniel Loeffler

Secrétaire général adjoint chargé des questions économiques

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Département de l'économie, de l'emploi et de l'énergie (DEE)

Secrétariat général

Place de la Taconnerie 7

Case postale

1211 Genève 3

Tél. +41 22 546 88 09

Courrier interne : A101E3/DEE

Date de dépôt : 11 août 2026

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de Vincent Canonica

La majorité de la commission de l'économie vous recommande de refuser la M 3167.

La minorité ne partage pas cette conclusion.

Les travaux de la commission n'ont pas démontré la nécessité de légiférer immédiatement. Ils ont, en revanche, démontré la nécessité pour le Grand Conseil de disposer d'un état des lieux objectif avant d'envisager toute nouvelle intervention législative.

1. Historique de la motion

La motion 3167 a été déposée dans un contexte marqué par une tension persistante sur le marché genevois du logement.

Lors de son audition devant la commission de l'économie, son auteur, M. Marc Saudan, a rappelé que le canton de Genève connaît depuis plusieurs années une pénurie structurelle de logements, caractérisée par un très faible taux de vacance. Il a également souligné le développement important des plateformes de location de courte durée, estimant que plusieurs milliers d'annonces étaient disponibles sur le territoire genevois, principalement concentrées dans les quartiers centraux.

Selon le motionnaire, une partie de ces logements ne serait plus destinée au marché locatif traditionnel mais à une exploitation touristique, ce qui contribuerait à réduire l'offre disponible pour les habitants du canton.

Il a également attiré l'attention de la commission sur le fait que certains utilisateurs proposent simultanément plusieurs logements sur ces plateformes, soulevant ainsi la question de savoir si cette activité demeure occasionnelle ou s'apparente, dans certains cas, à une véritable activité commerciale.

Le motionnaire a rappelé que le droit genevois fixe actuellement une limite de **90 jours par année** pour la location de la résidence principale. Au-delà de cette durée, le logement est considéré comme ayant changé d'affectation et

relève d'un régime juridique différent impliquant notamment des exigences particulières en matière de sécurité, d'autorisations et de contrôle.

La motion poursuivait ainsi plusieurs objectifs :

- établir un recensement des annonces de locations de courte durée ;
- renforcer les contrôles ;
- lutter contre les abus ;
- préserver le parc locatif ;
- garantir une concurrence loyale entre les différents modes d'hébergement.

2. Analyse juridique

2.1 Un cadre juridique déjà structuré

Les auditions ont démontré que les locations de courte durée ne s'inscrivent pas dans un vide juridique.

Contrairement à ce qui est parfois affirmé, plusieurs instruments législatifs permettent déjà aux autorités cantonales d'intervenir lorsqu'un logement est utilisé de manière incompatible avec sa destination.

Pour les logements soumis à la **LDTR**, la question centrale n'est pas la location de courte durée en elle-même, mais le **changement d'affectation** d'un logement destiné à l'habitation permanente.

Pour les logements non soumis à la LDTR, les contrôles relèvent principalement de la **LRDBHD** et de la Police du commerce. La directrice de l'OCLPF a également rappelé qu'un groupe de travail interdépartemental réunit depuis 2018 les autorités compétentes en matière de logement, de police du commerce, de fiscalité et de tourisme afin de coordonner les contrôles.

Ainsi, le débat ne porte pas sur l'absence de base légale, mais sur l'efficacité des moyens permettant d'assurer son application.

2.2 La règle des 90 jours : une construction jurisprudentielle fondée sur la proportionnalité

Les auditions ont apporté un éclairage particulièrement intéressant sur l'origine de la limite des **90 jours**.

La directrice de l'OCLPF a rappelé qu'en **2018**, le Conseil d'Etat avait modifié le RDTR en fixant initialement à **60 jours** la durée maximale pendant laquelle un logement soumis à la LDTR pouvait être loué à des fins de courte durée. Au-delà, le logement était présumé faire l'objet d'un changement d'affectation. Cette limite de 60 jours a toutefois été contestée devant les tribunaux. La **Cour constitutionnelle genevoise** puis le **Tribunal fédéral** ont

examiné sa conformité au principe de proportionnalité et ont conduit à retenir un seuil de **90 jours par année**.

La directrice générale de l'OCIRT a ensuite résumé devant la commission le raisonnement retenu par les juridictions.

Selon cette jurisprudence, il est parfaitement admissible qu'un canton limite le nombre annuel de jours pendant lesquels un logement peut être loué sur une plateforme de type Airbnb.

Une telle limitation poursuit en effet deux objectifs d'intérêt public :

- permettre au propriétaire ou au locataire de valoriser temporairement son logement lorsqu'il est absent ;
- éviter que des logements destinés à l'habitation permanente ne soient progressivement retirés du marché locatif pour devenir des hébergements touristiques.

La Cour a considéré que la protection du parc locatif constitue un **intérêt public prépondérant**, particulièrement dans un canton connaissant une pénurie chronique de logements.

Elle a toutefois également rappelé qu'une restriction aux droits des propriétaires et des locataires devait demeurer **proportionnée**.

C'est précisément cette recherche d'équilibre qui explique le passage de 60 à 90 jours.

La jurisprudence confirme ainsi que la réglementation genevoise poursuit un objectif légitime tout en ménageant la possibilité, pour un particulier, de louer occasionnellement sa résidence principale.

Il s'agit d'un point important.

La règle des 90 jours ne constitue pas une simple pratique administrative ; elle résulte d'un équilibre validé par les juridictions entre la protection du parc locatif et les garanties constitutionnelles, notamment la garantie de la propriété et la liberté économique.

2.3 Les difficultés ne résident plus dans le droit mais dans son application

Les auditions ont montré que les principales difficultés rencontrées aujourd'hui ne sont pas d'ordre juridique.

Le département du territoire dispose déjà de compétences pour intervenir.

En revanche, plusieurs obstacles pratiques demeurent :

- difficulté d'obtenir les données détenues par les plateformes ;
- multiplication des plateformes numériques ;

- difficulté d'identifier les logements effectivement loués ;
- absence d'un registre unique ;
- nécessité d'améliorer les échanges d'informations entre les différents services concernés.

Les représentantes du département du territoire ont d'ailleurs expliqué que plusieurs centaines de logements avaient déjà pu être réintégrés dans le marché locatif traditionnel grâce aux contrôles effectués.

Cela démontre que le dispositif juridique actuel produit déjà des effets, même si ceux-ci peuvent encore être améliorés.

2.4 Eléments de droit comparé

Les auditions ont également évoqué plusieurs expériences étrangères.

La directrice générale de l'OCIRT a indiqué que, lors de l'élaboration de la réglementation genevoise, le département du territoire s'était notamment inspiré du modèle d'**Amsterdam**, qui appliquait alors une limite de **60 jours**. La Cour constitutionnelle a toutefois relevé que cette limitation poursuivait principalement un objectif de régulation de la concurrence avec l'hôtellerie, alors que le contexte genevois reposait avant tout sur la lutte contre la pénurie de logements. Cette différence de contexte explique que les juridictions genevoises aient retenu une limite différente, fixée à 90 jours.

Les documents remis à la commission rappellent également que plusieurs grandes villes européennes ont renforcé leur réglementation face au développement des locations de courte durée :

- **Paris** est confrontée à la disparition de plusieurs dizaines de milliers de logements du marché résidentiel, ce qui a conduit à un renforcement des obligations déclaratives et des contrôles.
- **Amsterdam, Barcelone, Florence et Venise** ont adopté des limitations destinées à lutter contre la gentrification des centres historiques et la raréfaction des logements disponibles pour les habitants.
- La motion relève également que certains cantons suisses, notamment **Zurich, Bâle-Ville et Vaud**, ont développé des instruments tels que des registres, des autorisations spécifiques ou des dispositifs de contrôle renforcés. Toutefois, les auditions n'ont pas procédé à une comparaison détaillée de ces régimes et il convient de rester prudent sur leur portée exacte.

Ainsi, le droit comparé montre que Genève n'est pas confrontée à une situation isolée. Les autorités publiques cherchent partout à concilier trois

objectifs : préserver le parc locatif, maintenir une offre touristique diversifiée et assurer une concurrence équitable entre les différents modes d'hébergement.

3. Conséquences pour les travaux du Grand Conseil

Les auditions ont confirmé l'existence d'une problématique réelle

Les auditions ont démontré qu'aucun des intervenants ne contestait aujourd'hui la place qu'occupent ces plateformes dans l'offre touristique genevoise. En effet, Genève Tourisme a rappelé que les locations Airbnb représentent désormais une part significative des nuitées réalisées dans le canton et qu'elles contribuent à l'attractivité de Genève. De leur côté, les représentants de la Société des hôteliers ont reconnu qu'Airbnb constitue désormais une composante durable du marché touristique, tout en demandant que les mêmes règles essentielles s'appliquent à tous les acteurs, notamment en matière de sécurité, de contrôle et de respect de la limite des 90 jours.

La question n'est donc pas de savoir s'il faut interdire Airbnb.

La véritable question consiste à s'assurer que cette activité demeure compatible avec les objectifs de la politique du logement, le respect des règles applicables et une concurrence loyale entre les différents acteurs du tourisme.

Les auditions ont également démontré les limites du dispositif actuel

Les services de l'Etat procèdent déjà à des contrôles, et plusieurs centaines de logements utilisés de manière illicite ont été réintégrés dans le marché locatif traditionnel. Ils travaillent déjà sur plusieurs pistes :

- amélioration des échanges avec les plateformes ;
- réflexion sur un registre ;
- adaptation des outils de contrôle ;
- coordination entre les différents départements concernés.

Les représentants du département du territoire ont toutefois expliqué qu'un recensement exhaustif des annonces ne pouvait actuellement pas être réalisé de manière fiable.

Il ressort donc clairement des auditions que plusieurs mesures importantes sont déjà en cours d'élaboration au sein du département du territoire afin de renforcer les outils de contrôle, d'améliorer la traçabilité des locations de courte durée et de mieux faire respecter la législation en vigueur.

Ces résultats démontrent que les services de l'Etat accomplissent un travail réel.

Toutefois, les mêmes auditions ont également mis en évidence plusieurs difficultés :

- les autorités ne disposent pas de toutes les données détenues par les plateformes ;
- l'identification des logements reste complexe ;
- plusieurs plateformes existent aujourd'hui au-delà d'Airbnb ;
- un registre est actuellement à l'étude mais nécessite une base légale adaptée ;
- différents départements sont concernés (logement, économie, fiscalité, police).

A la lumière de ces éléments, la minorité tire une conclusion simple :

- le cadre juridique existe ;
- il a été consolidé par la jurisprudence ;
- le Conseil d'Etat a annoncé devant la commission qu'il travaillait à renforcer les instruments de contrôle.

Dans ces conditions, le rôle du Grand Conseil n'est pas de modifier immédiatement une nouvelle fois la législation, mais d'exercer sa mission de haute surveillance en demandant un rapport permettant d'évaluer objectivement les effets des mesures en cours de déploiement.

La minorité ne souhaite ni interdire les plateformes de location de courte durée ni créer une nouvelle bureaucratie administrative.

Elle estime en revanche que le Grand Conseil doit disposer d'une vision objective de la situation avant de décider s'il convient de modifier la législation.

La motion a déjà produit un premier résultat concret : elle a conduit le Conseil d'Etat à présenter devant la commission les mesures qu'il prépare pour améliorer les contrôles.

L'amendement de la minorité vise désormais à permettre au Grand Conseil d'en évaluer objectivement les effets avant de décider s'il convient d'aller plus loin.

4. Amendement de la minorité et motivation

4.1 Reprise de l'amendement

Au terme des auditions, la minorité est arrivée à la conclusion que les deux premières invites de la motion, dans leur formulation initiale, ne répondaient plus pleinement aux enseignements tirés des travaux de la commission.

En effet, les représentants du département du territoire ont expliqué que plusieurs mesures destinées à renforcer les contrôles étaient déjà en préparation, notamment la création d'un registre, une obligation d'annonce, un numéro d'identification ainsi qu'un renforcement de la coopération avec les plateformes numériques.

Ils ont également souligné qu'un recensement exhaustif des annonces n'était actuellement pas réalisable dans des conditions pleinement satisfaisantes en raison de l'absence d'accès à certaines données détenues par les plateformes.

Ces éléments ont conduit plusieurs commissaires à privilégier une approche différente.

Plutôt que de demander immédiatement la création de nouveaux instruments de contrôle, ils ont estimé préférable de permettre au Grand Conseil d'évaluer les résultats des mesures déjà annoncées par le Conseil d'Etat.

C'est dans ce contexte qu'un amendement a été déposé en commission.

Cet amendement a été adopté avant le vote final sur la motion.

La minorité reprend aujourd'hui formellement cet amendement afin qu'il puisse être soumis au vote du Grand Conseil.

4.2 Amendement de la minorité

La minorité propose de modifier la motion comme suit :

- Les deux premières invites sont supprimées.
- La troisième invite est remplacée par le texte suivant :

Le Grand Conseil invite le Conseil d'Etat

à publier, dans un délai de douze mois, un rapport public sur les annonces, les contrôles, les sanctions, les taxes recouvrées ainsi que sur les propositions d'ajustements législatifs.

4.3 Motivation de l'amendement

La minorité considère que cet amendement constitue la meilleure synthèse des travaux de la commission.

Il ne remet nullement en cause les préoccupations exprimées par l'auteur de la motion.

En effet, si la motion reposait à l'origine sur le constat que le développement des plateformes de location de courte durée pouvait avoir des

conséquences sur le parc locatif genevois, les auditions ont démontré que la situation était plus nuancée.

D'une part, l'ensemble des personnes entendues ont reconnu que les plateformes de location de courte durée constituent aujourd'hui une composante durable de l'offre touristique genevoise.

D'autre part, toutes ont également admis que cette activité devait continuer à s'exercer dans le respect des règles applicables afin de préserver le parc locatif, garantir la sécurité des utilisateurs et assurer une concurrence loyale entre les différents modes d'hébergement.

Ainsi, les auditions n'ont pas opposé deux visions irréconciliables.

Elles ont au contraire fait apparaître un large consensus sur les objectifs poursuivis.

Le véritable débat porte désormais moins sur les principes que sur les moyens permettant d'atteindre ces objectifs.

Les travaux de la commission ont démontré que le Conseil d'Etat est déjà engagé dans une réforme importante du dispositif de contrôle.

Le département du territoire a présenté plusieurs mesures concrètes destinées à améliorer l'efficacité des contrôles.

Le conseiller d'Etat a confirmé ces orientations et indiqué qu'il reviendrait devant le Grand Conseil si une adaptation de la législation devait ultérieurement s'avérer nécessaire.

Dans ces conditions, la minorité estime qu'il serait prématuré de modifier immédiatement une nouvelle fois le cadre légal.

Une telle démarche risquerait de précéder l'évaluation des mesures en cours de déploiement.

Le parlement ne disposerait alors d'aucun élément lui permettant de déterminer si les difficultés rencontrées résultent :

- d'une insuffisance du droit ;
- d'une insuffisance des moyens administratifs ;
- ou simplement de l'absence de recul nécessaire pour apprécier les effets des nouvelles mesures.

La minorité considère qu'une bonne gouvernance commande d'agir différemment.

Avant de modifier une nouvelle fois la loi, le parlement doit pouvoir apprécier objectivement les résultats des politiques publiques qu'il a confiées au Conseil d'Etat.

C'est précisément la raison d'être du rapport demandé.

Celui-ci permettra notamment au Grand Conseil d'examiner :

- l'évolution du nombre de locations de courte durée ;
- les moyens effectivement engagés par l'administration ;
- les contrôles réalisés ;
- les sanctions prononcées ;
- les recettes fiscales et les taxes recouvrées ;
- les difficultés persistantes ;
- ainsi que les adaptations législatives que le Conseil d'Etat jugerait éventuellement nécessaires.

Les questions soulevées concernent notamment :

- le nombre d'annonces réellement concernées ;
- la préservation du parc locatif genevois ;
- la concurrence entre les différents modes d'hébergement ;
- la sécurité publique ;
- la perception des taxes de séjour ;
- le respect des règles fiscales ;
- l'application de la LDTR et de la LRDBHD ;
- les moyens de contrôle dont disposent aujourd'hui les autorités ;
- les sanctions prononcées ;
- les éventuelles lacunes de la législation actuelle ;
- les propositions que le Conseil d'Etat juge opportunes.

Dans ces conditions, la minorité considère que le Grand Conseil ne doit pas légiférer sur la base de perceptions ou d'estimations, mais sur la base de données objectives, vérifiées et actualisées.

L'amendement ne crée donc aucune nouvelle obligation.

Il ne remet nullement en cause les compétences du Conseil d'Etat.

Il ne retarde pas davantage les travaux actuellement engagés.

Au contraire.

Il permet au parlement d'exercer pleinement sa mission constitutionnelle de haute surveillance tout en laissant au gouvernement le temps nécessaire pour mettre en œuvre les améliorations qu'il a lui-même annoncées devant la commission.

La minorité considère que cette approche est à la fois plus équilibrée, plus pragmatique et plus respectueuse des principes de proportionnalité et de sécurité juridique que l'adoption immédiate de nouvelles mesures législatives.

Pour ces raisons, elle invite le Grand Conseil à adopter l'amendement reproduit ci-dessus, puis à accepter la motion ainsi amendée.

5. Conclusion

Une démarche compatible avec les travaux déjà entrepris

Contrairement à la motion initialement déposée, la minorité considère que les auditions ont permis de faire évoluer utilement le texte et d'aboutir à une solution plus équilibrée, plus réaliste et surtout davantage compatible avec les travaux déjà entrepris par le Conseil d'Etat.

Les auditions ont démontré que les locations de courte durée constituent aujourd'hui une réalité économique et touristique incontournable. Elles ont également montré que cette activité soulève des enjeux dépassant largement la seule politique du logement.

La motion amendée ne remet donc nullement en cause les travaux de la commission et du département du territoire.

Au contraire, elle les accompagne en demandant qu'ils soient présentés de manière transparente au parlement.

Il s'agit d'une demande légitime de suivi parlementaire.

Cette approche présente un double avantage.

D'une part, elle accompagne les travaux actuellement conduits par le Conseil d'Etat sans les remettre en cause.

D'autre part, elle permet au parlement de disposer des éléments factuels indispensables avant d'envisager une nouvelle évolution du cadre légal.

La minorité considère qu'une telle démarche est conforme aux principes de bonne gouvernance, de proportionnalité et de sécurité juridique et ne constitue ni une remise en cause d'Airbnb ni une volonté de créer de nouvelles contraintes administratives. C'est dans cet esprit qu'elle reprend formellement l'amendement adopté en commission afin qu'il puisse être soumis au vote du Grand Conseil.

Elle poursuit un objectif simple : permettre au Grand Conseil de disposer d'une photographie précise de la situation afin de pouvoir, le cas échéant, adapter ultérieurement le droit en parfaite connaissance de cause.

Pour ces raisons, la minorité vous invite à accepter la M 3167 avec l'amendement ci-dessous.

6. Amendement de la minorité

Invites 1 et 2 (biffées) et invite 3 (nouvelle teneur)

invite le Conseil d'Etat

à publier, dans un délai de douze mois, un rapport public sur les annonces, les contrôles, les sanctions, les taxes recouvrées ainsi que sur les propositions d'ajustements législatifs.