



*Signataires : Diane Barbier-Mueller, Yvan Zweifel, Alexandre de Senarclens, Fabienne Monbaron, Geoffray Sirolli, Thierry Oppikofer, Murat-Julian Alder, Philippe Meyer, Francine de Planta, Jacques Béné, Rémy Burri, Jean-Pierre Pasquier, Darius Azarpey, Vincent Subilia, Pascal Uehlinger, François Wolfisberg, Pierre Conne, Alexis Barbey, Jean-Marc Guinchard, Christina Meissner, Jacques Blondin, François Erard*

*Date de dépôt : 24 mars 2026*

## **Proposition de motion**

### **Luttons efficacement contre la pénurie de logements en optimisant les procédures**

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

- que le canton de Genève fait face depuis de nombreuses années à une pénurie structurelle de logements, entraînant une situation devenue insoutenable pour une large partie de la population, notamment les familles, les jeunes, les personnes à revenus moyens et les entreprises ;
- que la création de logements à la hauteur des besoins du canton constitue une priorité d'intérêt public et nécessite des procédures efficaces, lisibles et juridiquement sûres ;
- que le cadre légal cantonal régissant l'aménagement du territoire, la construction, la rénovation et l'exploitation du bâti repose aujourd'hui sur un grand nombre de lois, de règlements et de pratiques administratives, venant s'ajouter aux nombreuses dispositions du droit fédéral ;
- que cette complexité normative et institutionnelle nuit à la lisibilité du droit, à la sécurité juridique des acteurs, à l'efficacité des procédures et contribue à des délais excessifs dans la réalisation des projets de construction et de rénovation ;

- que la multiplicité des services et des commissions consultatives peut conduire à des préavis fragmentés, redondants, voire contradictoires, sans valeur ajoutée face à la pesée des intérêts en présence ;
- que la simplification et la clarification du cadre légal et organisationnel ne constituent ni un déni démocratique ni un affaiblissement des exigences en matière de sécurité, de qualité, de durabilité ou de protection du territoire, mais visent au contraire à renforcer l'efficacité de l'action publique et la responsabilité des acteurs ;
- que le rôle des communes dans les procédures d'aménagement du territoire et d'autorisations de construire mérite d'être clarifié et recentré sur leurs compétences de proximité, notamment les besoins locaux et la cohérence territoriale, à l'exclusion des aspects purement techniques et architecturaux ;
- qu'un travail du département du territoire est en cours, en concertation avec les acteurs concernés, visant à évaluer les possibilités de simplification de la structure et du mode de fonctionnement des commissions d'experts,

invite le Conseil d'Etat

- à réaliser un audit complet du cadre légal et réglementaire cantonal en matière d'aménagement du territoire, de construction, de rénovation et d'exploitation du bâti, en distinguant clairement les dispositions relevant du droit fédéral, celles relevant du droit cantonal et les pratiques administratives ;
- à présenter au Grand Conseil un rapport proposant un scénario de simplification législative visant à regrouper le droit cantonal concerné autour de trois lois principales – une loi sur l'aménagement du territoire, une loi sur la construction et la rénovation et une loi sur l'exploitation du bâti – excluant toute modification de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) ;
- à analyser et proposer une réorganisation des services cantonaux compétents afin de clarifier leurs missions et de réduire leur nombre, avec pour objectif de ne pas dépasser trois services cardinaux couvrant l'ensemble de la chaîne aménagement-construction-exploitation ;
- à redéfinir le rôle des communes dans les procédures d'autorisation de construire, en précisant les domaines relevant de leur préavis et en excluant les aspects techniques et architecturaux ;

- à associer étroitement les communes, un nombre restreint d’acteurs institutionnels représentatifs et pluralistes du secteur du logement ainsi que les experts et les services de l’Etat à cette réflexion, et à présenter, dans un délai raisonnable, des propositions législatives concrètes permettant d’accélérer la création de logements tout en maintenant les exigences de qualité, de sécurité et de durabilité.

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

La pénurie de logements à Genève est aujourd’hui largement reconnue comme une crise structurelle. Elle pèse lourdement sur les conditions de vie de la population, sur la cohésion sociale et sur l’attractivité économique du canton. Malgré une volonté politique affichée de produire davantage de logements, les résultats restent insuffisants au regard des besoins réels. En 2025, le taux de vacance s’élevait à 0,34%<sup>1</sup>, soit l’un des plus faibles de Suisse. Par ailleurs, depuis 2024, le nombre de logements nouvellement construits est resté inférieur à 3000 unités par an<sup>2</sup>, un niveau insuffisant pour répondre à la croissance démographique.

A Genève, les délais d’obtention d’une autorisation de construire, qui dépassent en moyenne 500 jours pour une nouvelle construction<sup>3</sup>, sont sensiblement plus longs que la moyenne nationale. Cette situation entraîne un ralentissement de la production de nouveaux logements et exacerbe la pénurie existante, déjà accentuée par l’attractivité économique du canton et l’exiguïté de son territoire.

Parmi les causes identifiées figurent la complexité du cadre légal cantonal, la multiplication des procédures, la fragmentation des compétences entre services et commissions, ainsi qu’une pratique administrative souvent difficilement lisible pour les acteurs concernés. Cette situation engendre des

---

<sup>1</sup> [https://statistique.ge.ch/domaines/apercu.asp?dom=09\\_02](https://statistique.ge.ch/domaines/apercu.asp?dom=09_02)

<sup>2</sup> [https://statistique.ge.ch/actualites/welcome.asp?actu=5880&Actudomaine=09\\_02&mm1=03/01&aaaa1=2026&mm2=3/23&aaaa2=2026](https://statistique.ge.ch/actualites/welcome.asp?actu=5880&Actudomaine=09_02&mm1=03/01&aaaa1=2026&mm2=3/23&aaaa2=2026)

<sup>3</sup> Permis, inflation réglementaire et « recourite aiguë » : à Genève, champion de la pénurie de logements, construire relève du défi – Le Temps : <https://www.letemps.ch/suisse/genève/permis-inflation-reglementaire-et-recourite-aigue-a-geneve-champion-de-la-penurie-de-logements-construire-releve-du-defi>

délais excessifs, une insécurité juridique et un découragement des porteurs de projets, sans pour autant garantir une meilleure protection des intérêts publics.

Ce constat milite pour opérer des modifications législatives appropriées.

La présente motion vise à engager une réflexion globale et structurée sur la simplification et la clarification du droit et de la gouvernance de la construction à Genève. Elle ne remet pas en cause le droit fédéral applicable ni les exigences en matière de sécurité, de qualité, de durabilité ou de protection du territoire. Elle propose au contraire de renforcer l'efficacité de l'action publique, de clarifier les responsabilités et de rationaliser les procédures afin de permettre la création de logements à la hauteur des besoins du canton.

Cette motion demande au département du territoire de mener une analyse de fond sur les objectifs attendus des lois cantonales existantes en matière d'aménagement et de construction. Ce travail une fois abouti devrait faire l'objet d'une concertation entre les différents milieux concernés (de tout bord) afin de mener un travail de simplification des lois, règlements et pratiques administratives, qui sont aujourd'hui trop nombreuses.

En regroupant le droit cantonal autour de trois lois principales, en rationalisant l'organisation administrative et en clarifiant le rôle des commissions et des communes, cette démarche doit permettre de réduire les délais, d'améliorer la sécurité juridique et de contribuer concrètement à la résolution de la pénurie de logements, dans l'intérêt de la population genevoise.

Au vu de ce qui précède, les auteurs de la présente proposition de motion vous recommandent, Mesdames, Messieurs les députés, de l'accepter.