

Comment Genève veut serrer la vis à Airbnb et consorts

Pénurie de logements Mis sous pression, le Canton va mettre en place un registre pour traquer les logements loués plus de nonante jours.

Cathy Macherel
Marc Renfer

Par quels moyens agir pour éviter que des logements ne soient soustraits du parc locatif au profit de la location temporaire à des touristes? Alors qu'un député socialiste au parlement fédéral plaide pour une réglementation nationale, laquelle a peu de chances d'aboutir, à Genève le dossier bouge, dans le contexte d'une crise chronique du marché du logement.

Le Conseil d'État est sur le point de présenter sa solution visant à renforcer les contrôles dans le but de faire respecter la loi. Pour rappel, à Genève, celle-ci permet à un locataire ou à un propriétaire qui s'absente de son logement de le louer via une plateforme de réservation jusqu'à nonante jours par an.

Cette limitation a été introduite en 2019. Au-delà de cette durée, la démarche constitue un changement d'affectation (activité commerciale) interdit. Or, on le sait, le marché s'est professionnalisé et des logements sont en réalité dévolus à l'année à la location de courte durée. Des abus difficiles à traquer, à part lors de dénonciations.

Un registre des locations

Selon nos informations, l'idée du Canton est de créer un registre centralisé qui répertoriera tous les logements loués à courte durée. Aucune annonce ne pourrait figurer sur une plateforme de location ou un site de petites annonces sans passer par cet enregistrement. Les plateformes de location pourraient se retrouver dans l'obligation d'afficher ce numéro de référencement.

«Le marché du logement genevois, avec un taux de vacance au plus bas, doit être protégé. Il est nécessaire de lutter contre les abus», précise Nicolas Walder, magistrat chargé du Département du territoire.

Un groupe de travail interdépartemental a planché sur ce projet, avec des approches transversales, car la problématique ne concerne pas que le logement. Elle a des implications fiscales, économiques, ainsi que sécuritaires.

Le Canton fait notamment le constat que des appartements sont également loués pour de courtes durées en passant directement par des sites de petites annonces, des sites d'annonces érotiques ou des groupes WhatsApp spécialisés. Hormis la non-déclaration de ces locations, les biens peuvent accueillir des activités illicites, comme des salons de massage illégaux ou la traite d'êtres humains. L'idée est donc de se doter d'un outil de contrôle polyvalent, répondant aux différents enjeux.

Revendication de longue date

Ce projet mûrit alors que des élus au Grand Conseil ont pointé plusieurs fois, ces dernières années, des lacunes dans le contrôle de ce marché, et réclamé un durcissement de la loi.



Genève, à l'instar d'autres centres urbains, veut renforcer la lutte contre la location abusive d'appartements via les plateformes. Imago/Photo12

Dans une interpellation en août 2025, la députée socialiste Caroline Renold s'impatientait de ne rien voir venir, alors que le groupe de travail est actif depuis 2019. «La loi qui plafonne à nonante jours la durée autorisée de location est bonne, mais ce qu'il manque, c'est un système de contrôle efficace, avec pour premier objectif de surveiller la préservation du parc locatif», relève l'élue.

Le 29 octobre dernier, le Conseil d'État répondait à sa question écrite en laissant en-

tendre qu'une réflexion était engagée, tout en soulignant la complexité de la thématique. Le même jour, le groupe LJS déposait une motion réclamant un organe de contrôle et un recensement des annonces de location sur Airbnb et autres plateformes, afin de déterminer l'ampleur exacte du problème sur le territoire genevois.

Les chiffres d'Airbnb

Obtenir des chiffres précis sur Airbnb est un défi, la plateforme partageant peu d'informations.

Toutefois, le site indépendant Inside Airbnb permet d'analyser l'offre visible dans de nombreuses villes, dont Genève, et d'en dégager des tendances.

Selon notre analyse du dernier jeu de données disponible (arrêté au 28 septembre 2025), on dénombrait 1883 «logements entiers» proposés à Genève. Nous avons ensuite écarté 129 annonces correspondant à des hôtes ou des résidences officielles.

Une fois ce tri effectué, sur les 1754 appartements restants, 908 d'entre eux (51,8%) sont ou-

verts à la réservation plus de nonante jours par an. En clair, plus d'un logement sur deux paraît pouvoir être loué au-delà de la limite légale autorisée à Genève.

Cet indicateur doit toutefois être manié avec prudence: une forte disponibilité sur le calendrier ne signifie pas forcément une infraction. Un propriétaire peut retirer l'annonce ou réduire les disponibilités en cours d'année afin de respecter la loi. La disponibilité mesure un potentiel de location, pas des nuitées réellement vendues.

Pour s'approcher davantage de l'usage réel, Inside Airbnb propose un second indicateur, fondé sur une estimation de l'occupation sur douze mois. Comme Airbnb ne publie pas ses réservations, le modèle part du principe qu'un commentaire laissé par un voyageur correspond en moyenne à deux séjours, puis convertit ces séjours estimés en nuitées à l'aide d'une durée moyenne de séjour propre à chaque ville. L'indicateur a toutefois un angle mort: un logement sans commentaire apparaîtra comme non occupé, même s'il a pu être loué.

En croisant ces données, le résultat signale que 313 appartements (17,8%) pourraient avoir été occupés plus de 90 nuits au cours de l'année écoulée. Cet indicateur se rapproche davantage de l'usage réel, mais il ne constitue pas non plus la preuve formelle d'un abus.

Un marché professionnalisé

Les données semblent aussi indiquer un marché largement professionnalisé, car près de la moitié des annonces genevoises (46,4%) sont publiées par des hôtes gérant au moins deux biens sur la plateforme.

Enfin, une marge d'erreur géographique persiste. Une minorité de logements affichés comme «genevois» pourraient se situer en France voisine.

Dans une ville attractive, comment gérer le marché du meublé?

Airbnb n'est pas le seul acteur à faciliter le logement à courte ou moyenne durée. À Genève, ville caractérisée par une forte demande internationale, il existe un marché pour des appartements meublés loués avec des contrats à durée limitée. Des agences spécialisées gèrent ces objets. Si certains sont des appart-hôtels, d'autres appartiennent au parc locatif.

Pour le juriste de l'Asloca Christian Dandrès, cette captation de biens pour le marché temporaire est problématique. Il faudrait donc aussi resserrer les contrôles sur ce segment d'activités: «Si l'objectif des autorités est de rapatrier des logements pour

qu'ils profitent à la population en quête d'un logis durable, il faut une approche globale. Mettre en location des objets pour quelques mois, avec des contrats de courte durée, s'apparente à des activités hôtelières. L'Asloca n'a rien contre ce business, mais il doit s'opérer sans puiser dans le parc locatif, par exemple en transformant des immeubles commerciaux en appart-hôtels.»

Selon Gaël Constantin, cofondateur de Homenhancement, spécialiste du segment de la location de biens meublés, l'État ne doit pas se tromper de cible: «Il y a une distinction à faire absolument entre les logements qui se louent pour de courtes durées

toute l'année aux touristes via des plateformes et ceux qui se louent par des régies comme la nôtre pour plusieurs mois sous le régime du droit du bail. La location de biens meublés répond à une demande importante dans la région: il y a des personnes qui sont de passage à Genève pour des mandats temporaires de plusieurs mois et qui se domicilient, d'autres qui ont besoin d'un premier logement en vue de leur établissement, ou encore des locataires genevois dont le logement est en rénovation.»

À Genève, Homenhancement gère plusieurs appart-hôtels, dont les objets sont promus sur Airbnb, mais aussi bon nombre

de biens du parc locatif, des logements de particuliers, mis en vitrine sur son site internet. Combien au juste? Le directeur ne veut pas donner de chiffres. «Ceux-ci sont loués en moyenne sept à huit mois, ce qui montre bien qu'on est dans du logement, pas dans de l'hôtellerie», précise-t-il.

Pour autant, Gaël Constantin ne voit pas d'un mauvais œil une clarification du marché par le Canton: «La création d'un registre des biens loués devrait amener à mieux définir les différents régimes d'activités. L'occasion de faire reconnaître l'offre d'appartements meublés comme un réel besoin à Genève.» (CML)