

L'obligation d'anticiper la conversion de bureaux en logements annulée par la Chambre constitutionnelle de la Cour de Justice du canton de Genève

Le Grand Conseil du canton de Genève (pouvoir législatif cantonal) a adopté le 30 août 2024 un projet de loi ([PL 13216](#)) imposant aux constructeurs de bureaux de planifier *ab initio* la conversion de ces derniers en logements « sans travaux majeurs ». La Chambre constitutionnelle de la Cour de Justice a été saisie d'un recours contre ces nouvelles dispositions et, par arrêt du 26 juin 2025 ([ACST/31/2025](#)), les a annulées.

La Cour a considéré que ces nouvelles obligations constituaient une atteinte disproportionnée aux garanties constitutionnelles de la propriété et de la liberté économique. Concrètement, la Cour a retenu que la capacité effective de l'obligation imposée aux constructeurs – anticiper la conversion des bureaux en logements – à répondre à l'intérêt public poursuivi – lutter contre la pénurie de logements – ne justifiait pas l'ampleur des restrictions imposées.

Le raisonnement retient en particulier que l'anticipation de la conversion induit des surcoûts de construction importants (estimés jusqu'à 15%) et que les nouvelles dispositions restent très générales quant aux exigences à respecter. Elles devront encore être mises en oeuvre dans un règlement d'application adopté par le Conseil d'Etat.

Or, même en ayant répondu aux nouvelles obligations, le propriétaire du bâtiment n'a pas de garantie qu'il pourra, à terme, convertir ses bureaux en logements. En effet, ce futur changement d'affectation impliquera une autorisation de construire lors de laquelle le respect des normes en matière de logement sera vérifié. Ces dernières étant différentes de celles applicables aux bureaux (notamment en termes de protection contre le bruit), il existe un risque que la conversion ne puisse pas être autorisée, malgré l'équipement initial mixte du bâtiment.

Ainsi, le propriétaire serait contraint par les nouvelles dispositions à faire aujourd'hui des dépenses qu'il ne pourra ensuite pas rentabiliser demain, conséquence sanctionnée par la Cour.

Cela étant, il convient de souligner que la Cour retient qu'une obligation d'anticipation de la conversion n'est pas en elle-même contraire au droit supérieur et que l'annulation intervient ici notamment par le manque de précision des conséquences effectives pour les constructeurs.

Il est ainsi vraisemblable que le sujet soit repris par le législateur, ce que les auteurs du projet de loi ont du reste annoncé, et que le cadre légal applicable à la construction de bureaux connaisse une nouvelle évolution.

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations à ce sujet, n'hésitez pas à contacter les auteurs ou votre contact habituel chez Borel & Barbey. Nos spécialistes se feront un plaisir de vous assister.



Samuel Brückner
Conseil

samuel.bruckner@borel-barbey.ch



Giulia Piermartiri
Collaboratrice

giulia.piermartiri@borel-barbey.ch