

RASSEMBLEMENT

*POUR UNE POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT*

*Rue du Lac 12
1211 Genève 6
Tél. 022 716 18 08
secretariat@rpsi.ch
www.rpsi.ch*

**Statistiques du marché locatif et état du logement
d'utilité publique à Genève**

Année 2025

Avant-propos

Cette annexe statistique permet d'appréhender la situation du marché locatif genevois et des politiques publiques du logement à partir de plusieurs indicateurs clés, tels que le taux de vacances, le niveau des loyers ou encore l'évolution du parc de logements d'utilité publique.

Ces indicateurs permettent de mettre en avant l'importance dans un canton comme Genève, particulièrement exposé à une pénurie de logements, de développer une politique sociale du logement à même d'en atténuer les effets.

Le secrétariat du RPSL vous en souhaite bonne lecture.

Table des matières

1. Pénurie de logements (p.3)
2. Statistique des loyers (p.4)
3. Construction et démographie (p.7)
4. Conséquences de la pénurie pour le logement d'utilité publique (p.9)

1. Pénurie de logements

Depuis plusieurs décennies, le canton de Genève connaît une grave pénurie de logements. L'un des principaux indicateurs de cette situation est le taux de vacance. Au 1^{er} juin 2025, celui-ci s'élevait à 0,34 %¹, un niveau particulièrement bas et le plus faible observé depuis 2012 (figure 1). Autrement dit, les logements disponibles à la location n'ont jamais été aussi rares depuis une quinzaine d'années.

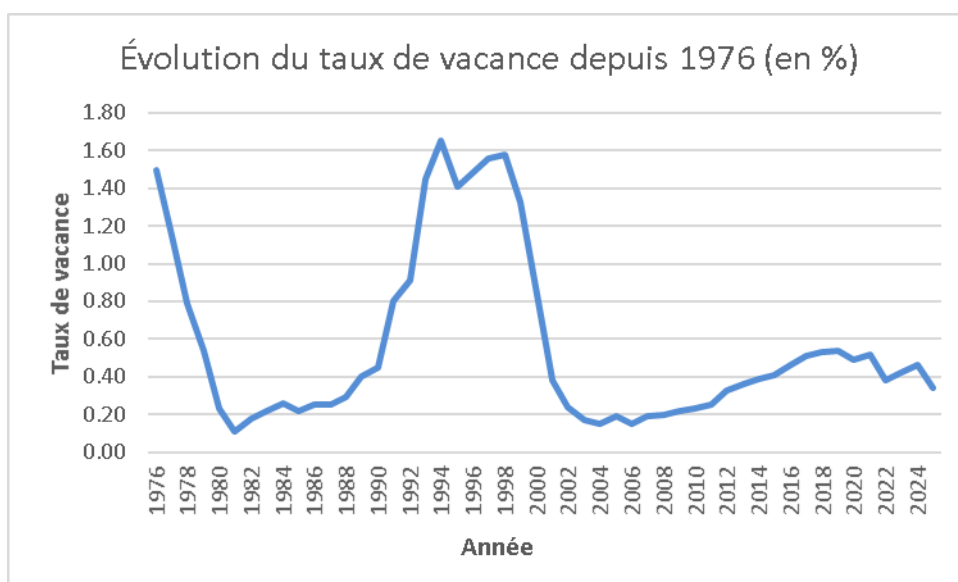


Figure 1

Il est généralement admis qu'un taux de vacance inférieur à 1,5 % indique une offre insuffisante de logements dans une région donnée (pénurie). À Genève, la pénurie de logements se distingue non seulement par son intensité, mais aussi par sa durée. En effet, au XXI^e siècle, le taux de vacance cantonal n'a jamais atteint 1 %.

À l'échelle nationale, la raréfaction des logements se confirme également : le taux de vacance en Suisse est passé de 1,08 % à 1 % en un an. Genève demeure le canton le plus touché, avec le taux le plus bas en 2025. À titre informatif le canton de Vaud, limitrophe, affiche un taux de vacance de 0,89 %².

¹ Toutes les statistiques mobilisées dans ce document proviennent, en principe, de l'Office cantonal de la statistique. Si ce n'est pas le cas, leur origine est mentionnée.

² Office fédéral de la statistique (OFS)

L'analyse du taux de vacance selon la taille des logements (figure 2) montre que les appartements de taille moyenne — en particulier les 3 et 4 pièces — sont les plus rares. À l'inverse, les grands logements (7 pièces et plus) sont relativement moins concernés par cette pénurie. Pour toutes les tailles de logement, le taux reste inférieur à 1,5 %.

Taux de vacance selon la taille des logements, depuis 2016 situation au 1er juin en % (1)							
	Nombre de pièces (cuisine comprise)						
	1 ou 2	3	4	5	6	7 ou plus	Total
2016	0.39	0.40	0.35	0.40	0.63	1.14	0.46
2017	0.52	0.39	0.35	0.41	0.62	1.62	0.51
2018	0.60	0.50	0.36	0.38	0.65	1.40	0.53
2019	0.60	0.48	0.42	0.37	0.68	1.37	0.54
2020	0.61	0.47	0.39	0.34	0.53	1.11	0.49
2021	0.88	0.53	0.42	0.26	0.41	0.81	0.52
2022	0.48	0.40	0.30	0.29	0.38	0.60	0.38
2023	0.51	0.40	0.39	0.32	0.44	0.72	0.42
2024	0.76	0.40	0.33	0.38	0.41	0.75	0.46
2025	0.39	0.25	0.21	0.34	0.44	0.96	0.34

(1) Le taux de vacance est le rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants, en %

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des logements vacants

Figure 2

2. Statistique des loyers

Le loyer mensuel moyen varie fortement selon le type de logement. Sans surprise, les logements à loyer libre sont significativement plus chers que les logements contrôlés ou subventionnés, avec une différence moyenne de 326 CHF, soit une augmentation de 26,1 %.

Il est intéressant de constater que le loyer moyen de l'ensemble des logements est très proche de celui des logements à loyer libre. Cela s'explique par la faible proportion de logements soumis à un contrôle ou bénéficiant de subventions.

Loyer mensuel moyen des logements, selon le nombre de pièces, la nature du logement et le statut du bail, en mai 2025 (1)								
	Taille logements (cuisine comprise)							
	1	2	3	4	5	6	7 ou plus	Ensemble
Taux de vacance 2025 (2)		0.39	0.25	0.21	0.34	0.44	0.96	0.34
Ensemble des logements	915	997	1 295	1 586	1 907	2 496	3 820	1 526
dont logements loués à de nouveaux locataires (3)	1 084	1 191	1 560	1 923	2 359	3 186	()	1 745
Logements à loyer libre	926	1 061	1 365	1 639	1 959	2 602	3 863	1 578
dont logements loués à de nouveaux locataires (3)	1 096	1 258	1 626	2 006	2 496	3 389	()	1 811
Logements contrôlés ou subventionnés	512	614	922	1 325	1 688	2 041	2 798	1 252
dont logements loués à de nouveaux locataires (3)	()	654	1 093	1 386	1 744	()	()	1 286

(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprises.

(2) Taux au 1er juin

(3) Logements loués à de nouveaux locataires ou coopérateurs au cours des douze derniers mois.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers & Statistique des logements vacants

Figure 3

Par ailleurs, une comparaison entre les loyers des logements à loyer libre selon qu'il y ait – ou pas – un changement de locataire révèle un écart notable. Les loyers appliqués lors d'un changement de locataire sont en moyenne 15 % plus élevés (figure 4). Cet écart tend à augmenter avec la taille du logement.

Cette différence s'explique probablement par la fréquence de rotation des locataires : les grands logements changent moins souvent d'occupants, ce qui limite les réévaluations à la hausse des loyers. À l'inverse les petits logements, plus souvent remis sur le marché, voient leurs loyers ajustés plus régulièrement.

Loyer moyen des logements à loyer libre vs. loyer moyen des logements à loyer libre loués à de nouveaux locataires, en mai 2025

	Taille logements (cuisine comprise)							Ensemble
	1	2	3	4	5	6	7	
Logements à loyer libre	926	1 061	1 365	1 639	1 959	2 602	3 863	1 578
Logements à loyer libre loués à de nouveaux locataires (1)	1 096	1 258	1 626	2 006	2 496	3 389	()	1 811
Différence (en%)	18	19	19	22	27	30	-	15

(1) Logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers & Statistique des logements vacants

Figure 4

Entre 2024 et 2025 (figure 5), le niveau moyen des loyers a progressé de 1.8 %. Sans surprise, les augmentations de loyer sont plus importantes à la suite d'un changement de locataire.

Variation annuelle des loyers de logements non neufs à loyer libre (2024 vs. 2025)	
(1) Variation annuelle des loyers de l'ensemble des locataires, en %	1.8
(2) Variation annuelle des loyers avec changement de locataire, en %	8.1
(3) Variation annuelle des loyers sans changement de locataire, en %	1.2
(4) Écart entre les variations de loyers enregistrées après un changement de locataire et pour l'ensemble des locataires, en point	6.3
Source : Office cantonal de la statistique	

Figure 5

Le graphique suivant (figure 6) fait état de l'évolution des loyers genevois depuis 2013. Il met en évidence le fait que la variation annuelle des loyers est imputable dans sa quasi-intégralité aux changements de locataires.



Figure 6

3. Construction et démographie

La pénurie de logements à Genève résulte principalement de deux facteurs structurels.

Premièrement, la croissance soutenue de la population exerce une pression constante sur le marché immobilier. Fort de son attractivité économique et de son rayonnement international, le canton voit sa population augmenter plus rapidement que le nombre de logements disponibles. La production de nouveaux logements, en particulier à loyer abordable, ne suffit pas à répondre à cette demande croissante. Cette situation s'explique en partie par la faible maîtrise foncière dont disposent les collectivités publiques.

Deuxièmement, la rareté des terrains constructibles combinée à leur coût élevé, constitue un frein majeur. Ces prix élevés rendent l'accès au foncier difficile pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), pourtant essentiels à la création de logements abordables. En outre, cette situation favorise l'entrée d'acteurs recherchant des rendements élevés, ce qui peut orienter la production vers des logements plus chers et moins adaptés aux besoins de la population.

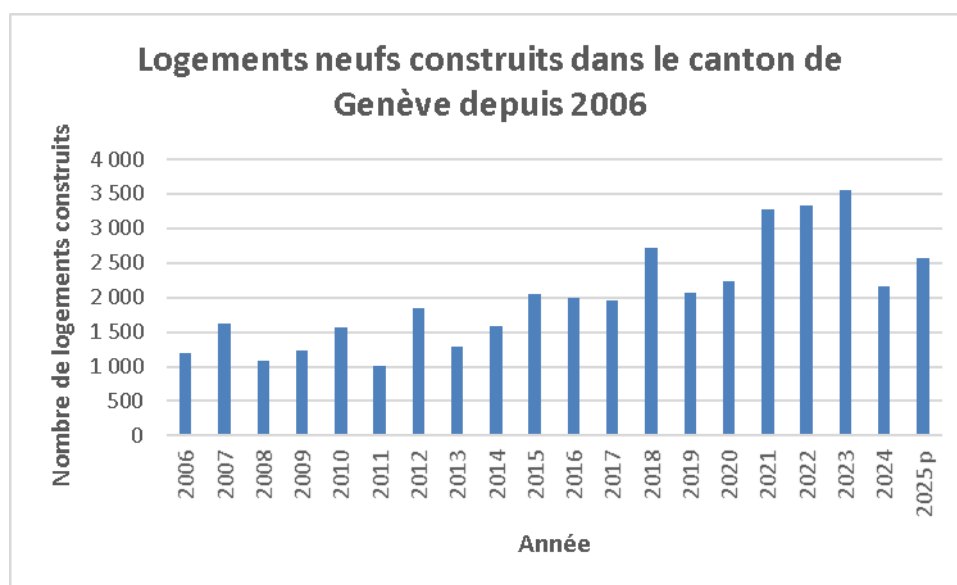


Figure 7

Détail de la construction de logements dans le canton de Genève depuis 2021

	Logements Subventionnés				Logements à loyer libre	Logements destinés à la vente (PPE)	Logement destinés à un usage personnel (1)		
	HM	HLM	HBM	Total			Total	dont maisons individuelles	Total
2021	923	184	104	1 211	961	887	220	202	3 279
2022	767	228	143	1 138	1 072	751	364	334	3 325
2023	575	282	94	951	1 312	1 007	279	262	3 549
2024	193	353	72	618	776	542	222	209	2 158
2025 p	489	67	67	623	1 157	629	152	144	2 561

(1) Habitation à 2 logements, logement de service, studio indépendant dans des habitations individuelles.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique de la construction

Figure 8

Les années faisant suite à la pandémie de Covid-19 (2021, 2022 et 2023) avaient été des années fastes en ce qui concerne la construction de logements (figures 8 et 9), ainsi qu'en matière de construction de logements d'utilité publique. En 2024, un ralentissement important avait été observé. En 2025, la construction repart à la hausse avec 2 561 nouveaux logements (+ 403 par rapport à 2024), sans toutefois retrouver les niveaux du début des années 2020. Ce chiffre reste néanmoins élevé à l'échelle des vingt dernières années.

Sur la dernière décennie, à l'exception des années marquées par la pandémie, la croissance démographique a systématiquement dépassé le nombre de logements construits (figure 9).

Construction annuelle de logements vs. croissance annuelle de la population, depuis 2016

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Construction annuelle de logements	1 998	1 953	2 717	2 076	2 239	3 279	3 325	3 549	2 158	2 561
Croissance annuelle de la population	3 128	4 515	3 527	5 017	2 009	3 147	5 881	6 577	5 867	6 945

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers & Statistique des logements vacants

Figure 9

Malgré les efforts récents, la pénurie — en particulier celle de logements à loyer abordable — devrait persister. La rareté du foncier et les logiques spéculatives contribuent à une hausse continue des prix des terrains, renforçant ainsi le déséquilibre entre l'offre et la demande. Il en résulte une offre insuffisante de logements accessibles pour répondre aux besoins prépondérants de la population.

4. Conséquences de la pénurie pour le logement d'utilité publique

Selon l'article 1 de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (I 4 05), 20% du parc locatif du canton doit être constitué de LUP. Pour mémoire, la proportion de logements d'utilité publique (LUP) la plus importante représentait 24 % du parc immobilier (1980).

Il existe aujourd'hui deux sources « officielles » pour déterminer le nombre de logements d'utilité publique dans le canton. Premièrement, les données de l'Office cantonal de la statistique comptabilisent les logements soumis à la loi générale pour le logement et la protection des locataires (I 4 05).

Deuxièmement, le Rapport d'activité du Département du Territoire (DT) sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 31 juillet 2007 (I 4 06) propose de comptabiliser simultanément les logements soumis à la loi générale pour le logement et la protection des locataires, et ceux soumis à la loi pour la construction de logements d'utilité publique.

Selon les données de l'office cantonal de la statistique, la proportion de LUP au 31 décembre 2025 s'élevait à 22 463 unités, soit 8,81 % du parc locatif genevois (voir tableau page 12 et 13).

Il est intéressant d'examiner la répartition par commune de ces logements. On y constate que la Ville de Genève et les communes suburbaines (Carouge, Lancy, Thônex, Meyrin, Onex, Vernier, Versoix) accueillent un grand nombre de LUP. Des communes comme Bellevue, Plan-les-Ouates, Confignon ou encore Chancy se distinguent aussi par un nombre élevé de LUP.

En ce qui concerne l'évolution des LUP (figure 10), leur nombre a progressé de 351 unités en 2025 par rapport à 2024. Celle-ci s'explique avant tout par une augmentation de logements soumis simultanément à la loi générale sur le logement et à la loi pour la construction de logements d'utilité publique (voir colonne « dont LUP » dans figure 10).

Évolution annuelle du nombre de logements subventionnés (2024 vs. 2025)							
	Habitations bon marché (HBM)	dont LUP	Habitations à loyer modéré (HLM)	dont LUP	Habitations mixtes (HM)	dont LUP	Total dont LUP
Variation annuelle (en unités)	197	246	-286	30	424	351	335 627
Variation annuelle (en %)	2.21	2.82	-5.86	1.35	5.10	13.11	1.51 4.60

Source : Office cantonal du logement et de la planification foncière

Figure 10

Selon le Rapport d'activité 2024 sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique³, il y a 29 445 LUP au 31 décembre 2024, ce qui correspond à 11,7 % du total du parc locatif.

Voici certaines observations effectuées sur la base de ce rapport :

I. Statistique générale

- En 2024, 499 nouveaux LUP ont été comptabilisés.
- Le nombre de LUP construits en 2024 (491) représente un taux effectif de 22,7 % de la production totale des logements neufs construits en 2024 (2 158).

II. Maîtres d'ouvrage des LUP

- Les opérateurs privés ont construit 119 nouveaux LUP soit 24 % de la production totale de LUP en 2024.
- Les opérateurs privés ont construit 119 nouveaux logements, soit 24 % du total.
- Les sociétés coopératives d'habitation ont quant à elles construit 251 LUP, soit 24 % du total.
- Les fondations immobilières de droit public n'ont quant à elles pas réalisé de projets de logements en 2024, ce qui est suffisamment rare pour être souligné.

III. Acquisitions de terrains

- L'année 2024 a été marquée par un nombre d'acquisitions de terrains plus élevé que les années précédentes. 13 parcelles ont été achetées soit 6 073 m² de terrain, contre 6 acquisitions pour 5 817 m². Environ deux tiers des acquisitions réalisées ont été effectuées en zone de développement 3 (4 218 m²). Le tiers restant concerne des parcelles situées en zone de développement 4B (1 855 m²). Bien que le nombre d'acquisitions soit plus de deux fois supérieur à celui de 2023, la surface totale en m² concernée reste globalement équivalente.
- En matière de préemption, le DT recourt au droit de préemption en règle générale pour deux raisons. Premièrement, il en fait usage pour éviter que de nouveaux ménages s'installent dans des logements situés en zone de développement, et bloquent ainsi la réalisation d'un PLQ relevant de l'intérêt général. Deuxièmement, en cas d'opération jugée spéculative (aux regards des prix de vente usuels des terrains), le DT recourt au droit de préemption pour juguler les effets indésirables de la spéculation.

³ Rapport disponible ici : <https://www.ge.ch/document/40050/telecharger>

En 2024, sur 181 dossiers soumis à l'exercice du droit de préemption, l'Etat de Genève a exercé ce droit à une reprise (chiffre identique à 2023). La parcelle concernée est située à Vernier.

Répartition par commune des logements subventionnés, situation au 31 décembre 2025

Logements subventionnés dans des bâtiments... (1) (2)

Total des logements

	Habitats bon marché (HBM)	Habitats à loyer modéré (HLM)	Habitats mixtes (HM)	Total	dont LUP	% LGL	dont % LUP	Évolution (par rapport à 2024) LGL LUP
Aire-la-Ville	-	-	-	-	-	-	-	=
Antères	-	24	-	24	-	2.32	-	=
Avully	-	-	-	-	-	-	-	=
Avusy	-	-	-	-	-	-	-	=
Bardonnex	21	-	77	98	78	8.75	6.96	↗
Bellevue	40	-	310	350	137	21.08	8.25	↗
Bernex	174	-	121	295	188	6.17	3.93	=
Carouge	745	262	345	1 352	687	11.67	5.93	↗
Cartigny	-	-	-	-	-	-	-	=
Céligny	-	16	12	28	16	7.55	4.31	=
Chancy	15	54	30	99	63	15.76	10.03	=
Chêne-Bougeries	49	30	425	504	223	7.78	3.44	↗
Chêne-Bourg	228	132	91	451	331	10.16	7.46	↗
Choulex	-	-	-	-	-	-	-	=
Collex-Bossy	-	14	-	14	-	2.01	-	=
Collonge-Bellerive	-	54	60	114	16	3.26	-	↗
Cologny	-	-	181	181	-	6.46	-	↗
Confignon	47	12	280	339	135	18.36	7.31	↗
Corsier	-	-	-	-	-	-	-	=
Dardagny	-	7	24	31	12	4.21	1.63	=
Genève	3 817	1 032	2 354	7 203	4 891	6.31	4.28	↗

