

**RASSEMBLEMENT**  
**POUR UNE POLITIQUE SOCIALE**  
**DU LOGEMENT**  
Rue du Lac 12  
1211 Genève 6  
Tél. 022 716 18 08  
[secretariat@rpsl.ch](mailto:secretariat@rpsl.ch)  
[www.rpsl.ch](http://www.rpsl.ch)

**Statistiques rendant  
compte de la situation du marché locatif genevois :  
Annexe au Rapport d'activité**

**Année 2022–2023**

## ***Avant-propos***

Cette annexe statistique permet d'appréhender la situation du marché locatif genevois à l'aune de certains indicateurs majeurs comme le taux de vacance, le niveau des loyers ou le développement du parc locatif subventionné. Les indicateurs mis en exergue dans ce rapport concernent principalement l'état des politiques sociales du logement dans le Canton.

Ces indicateurs permettent de mettre en avant l'importance dans un canton comme Genève, particulièrement exposé à une pénurie de logements, de développer des politiques sociales du logement permettant d'endiguer ce manque de logements.

« Traditionnellement », cette annexe était intégrée au Rapport d'activité du RPSL. Il a néanmoins été décidé cette année pour la première fois de l'annexer à ce rapport, afin de faire gagner en clarté au Rapport d'activité, mais de toujours disposer d'une base statistique solide afin d'appréhender les politiques sociales du logement.

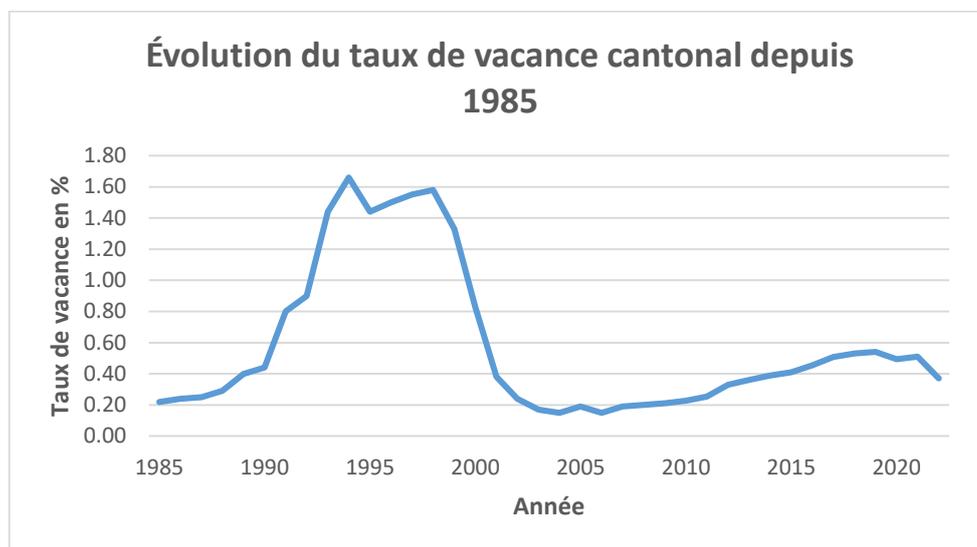
Le secrétariat du RPSL vous en souhaite bonne lecture.

## ***Table des matières***

1. Pénurie (p.3)
2. Statistique des loyers (p.5)
3. Démographie (p.7)
4. Conséquences de la pénurie pour le logement subventionné (p.9)
5. Conséquence de la pénurie sur les loyers (p.13)

## 1. Pénurie

Depuis plusieurs décennies, le Canton de Genève subit une grave pénurie de logements, dont un des indicateurs principaux est le taux de vacance des logements. En 2022 celui-ci se portait à 0.37% contre 0.51% en 2021. La variation annuelle est donc importante, et jamais le nombre de logements disponibles (proportionnellement au nombre total de logements) dans le Canton n'avait été aussi peu important depuis 2013.



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

| Taux de vacance cantonal depuis 2013 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2013                                 | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
| 0.36%                                | 0.39% | 0.41% | 0.48% | 0.51% | 0.53% | 0.54% | 0.49% | 0.51% | 0.37% |

La variation annuelle (0.14 point) n'a jamais été aussi faible depuis plus de vingt ans. Cette forte diminution annuelle du taux de vacances se reflète également au niveau national, le taux de vacances à l'échelle du pays est passé de 1.54% à 1.31% en l'espace d'une année (Source : Office fédéral de la statistique).

La crise du logement qui sévit à Genève est remarquable de par le niveau atteint et sa durée. Il est admis qu'en situation où le taux de vacance est inférieur à 2%, l'offre de logements est insuffisante dans une zone donnée. En Suisse, le canton de Zoug est le seul dans lequel les logements vacants sont plus rares qu'à Genève (0.33%). Canton limitrophe, Vaud a lui un taux de vacances de 1.10 %.

Il convient encore d'observer de façon différenciée la vacance des appartements et celle des maisons individuelles (voir tableau ci-dessous), étant donné qu'il s'agit de deux marchés distincts. La tendance du taux de vacance des appartements était à la hausse depuis 2006, et ce de façon ininterrompue jusqu'en 2019. Néanmoins depuis 2020, cette tendance est révolue et le nombre d'appartement vides proportionnellement au nombre total d'appartements disponibles est en diminution. Depuis quelques années, la vacance des maisons individuelles suit également une tendance à la baisse, le taux étant notamment passé de 0.74% à 0.50% entre 2019 et 2020.

| <b>Logements existants, logements vacants et taux de vacance, situation au 1er juin depuis 2013</b> |                                |                       |         |                              |                       |       |
|---|--------------------------------|-----------------------|---------|------------------------------|-----------------------|-------|
|   | <b>Logements existants (1)</b> |                       |         | <b>Logements vacants (2)</b> |                       |       |
|   | Appartements                   | Maisons individuelles | Total   | Appartements                 | Maisons individuelles | Total |
| 2013  | 197 583                        | 24 609                | 222 192 | 659                          | 142                   | 801   |
| 2014  | 199 148                        | 24 741                | 223 889 | 712                          | 151                   | 863   |
| 2015  | 200 806                        | 24 858                | 225 664 | 792                          | 129                   | 921   |
| 2016  | 202 500                        | 25 026                | 227 526 | 862                          | 172                   | 1 034 |
| 2017  | 204 564                        | 25 221                | 229 785 | 963                          | 204                   | 1 167 |
| 2018  | 206 768                        | 25 483                | 232 251 | 1 014                        | 208                   | 1 222 |
| 2019  | 209 286                        | 25 726                | 235 012 | 1 071                        | 189                   | 1 260 |
| 2020  | 211 207                        | 25 858                | 237 065 | 1 040                        | 129                   | 1 169 |
| 2021  | 213 974                        | 25 903                | 239 877 | 1 149                        | 83                    | 1 232 |
| 2022  | 217 605                        | 26 026                | 243 631 | 830                          | 81                    | 911   |

(1) Situation au 31 mars de l'année

(2) Meublés et non meublés.

(3) Rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants, en %.

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

En ce qui concerne le taux de vacance des appartements en fonction de leur taille (voir tableau ci-dessous), celle des logements d'une ou deux pièces, alors qu'il avait considérablement augmenté entre 2020 et 2021, a nettement diminué entre 2021 et 2022 (de 0.88% à 0.48%).

| <b>Taux de vacance selon la taille des logements, depuis 2013 situation au 1er juin en % (1)</b> |  |      |      |      |      |           |       |
|--|--|------|------|------|------|-----------|-------|
|  | <b>Nombre de pièces (cuisine comprise)</b> |      |      |      |      |           | Total |
|  | 1 ou 2                                     | 3    | 4    | 5    | 6    | 7 ou plus |       |
| 2013   | 0.33                                       | 0.27 | 0.23 | 0.31 | 0.59 | 1.10      | 0.36  |
| 2014   | 0.37                                       | 0.33 | 0.26 | 0.30 | 0.59 | 1.08      | 0.39  |
| 2015   | 0.48                                       | 0.31 | 0.26 | 0.36 | 0.53 | 1.11      | 0.41  |
| 2016   | 0.39                                       | 0.40 | 0.35 | 0.40 | 0.63 | 1.14      | 0.45  |
| 2017   | 0.52                                       | 0.39 | 0.35 | 0.41 | 0.62 | 1.62      | 0.51  |
| 2018   | 0.60                                       | 0.50 | 0.36 | 0.37 | 0.65 | 1.40      | 0.53  |
| 2019   | 0.60                                       | 0.48 | 0.41 | 0.36 | 0.67 | 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      | 0.51  |
| 2022   | 0.48                                       | 0.40 | 0.30 | 0.29 | 0.38 | 0.60      | 0.37  |

(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

## 2. Statistique des loyers

Concernant le loyer mensuel moyen des logements locatifs (tableau ci-dessous) selon la nature du logement, sans surprise le loyer des logements à loyer libre est plus élevé que celui des logements subventionnés ou contrôlés (+23%).

### Loyer mensuel moyen des logements, selon le nombre de pièces, la nature du logement et le statut du bail, en mai 2022 (1)

|   | Taille logements (cuisine comprise) |              |              |              |              |              |              | Ensemble     |
|---|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   | 1                                   | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            | 7            |              |
| <b>Taux de vacance 2022 (2)</b>                   |                                     | 0.48         | 0.40         | 0.30         | 0.29         | 0.38         | 0.60         | 0.37         |
| <b>Ensemble des logements</b>                     | <b>880</b>                          | <b>949</b>   | <b>1 235</b> | <b>1 518</b> | <b>1 851</b> | <b>2 455</b> | <b>3 838</b> | <b>1 472</b> |
| dont logements loués à de nouveaux locataires (3) | 998                                 | 1 125        | 1 433        | 1 792        | 2 230        | 2 764        | ( )          | 1 651        |
| <b>Logements à loyer libre</b>                    | <b>891</b>                          | <b>1 012</b> | <b>1 298</b> | <b>1 570</b> | <b>1 900</b> | <b>2 572</b> | <b>3 878</b> | <b>1 520</b> |
| dont logements loués à de nouveaux locataires (3) | 1 000                               | 1 192        | 1 509        | 1 881        | 2 313        | 2 929        | ( )          | 1 702        |
| <b>Logements contrôlés ou subventionnés</b>       | <b>523</b>                          | <b>622</b>   | <b>891</b>   | <b>1 264</b> | <b>1 662</b> | <b>2 016</b> | <b>3 328</b> | <b>1 231</b> |
| dont logements loués à de nouveaux locataires (3) | ( )                                 | 599          | 1 044        | 1 483        | 1 977        | 2 244        | ( )          | 1 406        |

(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

Il est intéressant de relever que le loyer moyen de l'ensemble des logements est très proche du loyer moyen des logements à loyer libre. Ceci s'explique très probablement par le faible nombre de logements dont le loyer est contrôlé ou subventionné en comparaison des logements à loyer libre.

Le tableau ci-dessous compare le niveau de loyer des logements à loyer libre, en comparaison avec le niveau des loyers des logements à loyer libre en cas de changement de locataire.

Le niveau de loyer de l'ensemble des logements à loyer libre est sans surprise de 32% supérieur à celui des logements à loyer libre loués à de nouveaux locataires. Le différentiel est croissant avec la taille de l'appartement<sup>1</sup>. Ceci s'explique probablement par le fait que les grands logements changent plus rarement de locataires que les petits logements et qu'ainsi, leurs loyers n'ont pas été réévalués depuis de nombreuses années, comparativement aux petits logements qui changent plus facilement de locataires.

#### Niveau de loyer des logements à loyer libre vs. niveau des loyers des logements à loyer libre loués à de nouveaux locataires, en mai 2022

|   | Taille logements (cuisine comprise) |              |              |              |              |              |              | Ensemble     |
|---|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   | 1                                   | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            | 7            |              |
| <b>Logements à loyer libre</b>                                    | <b>891</b>                          | <b>1 012</b> | <b>1 298</b> | <b>1 570</b> | <b>1 900</b> | <b>2 572</b> | <b>3 878</b> | <b>1 520</b> |
| <b>Logements à loyer libre loués à de nouveaux locataires (1)</b> | <b>1 123</b>                        | <b>1 130</b> | <b>1 512</b> | <b>2 172</b> | <b>3 104</b> | <b>4 004</b> | <b>6 318</b> | <b>2 008</b> |
| <b>Différence (en%)</b>   | <b>26</b>                           | <b>12</b>    | <b>16</b>    | <b>38</b>    | <b>63</b>    | <b>56</b>    | <b>63</b>    | <b>32</b>    |

(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

<sup>1</sup> Plus un appartement est grand, plus la différence de niveau de loyer (exprimée en pourcents) entre un logement à loyer libre et un logement à loyer libre loué à un nouveau locataire sera importante.

À propos des logements vacants, il convient encore de rappeler que ces logements ne correspondent que très rarement aux besoins de la population. Plus un logement vacant est de grande taille, plus son loyer s'écarte du loyer moyen de l'ensemble du parc locatif.

À ce propos, l'office cantonal de la statistique relève encore qu'environ 29 % des logements ont un loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population au sens de la LDTR (pour les logement d'utilité publique, environ la moitié)<sup>2</sup>. Par rapport à 2020, c'est une augmentation d'environ 2 points.

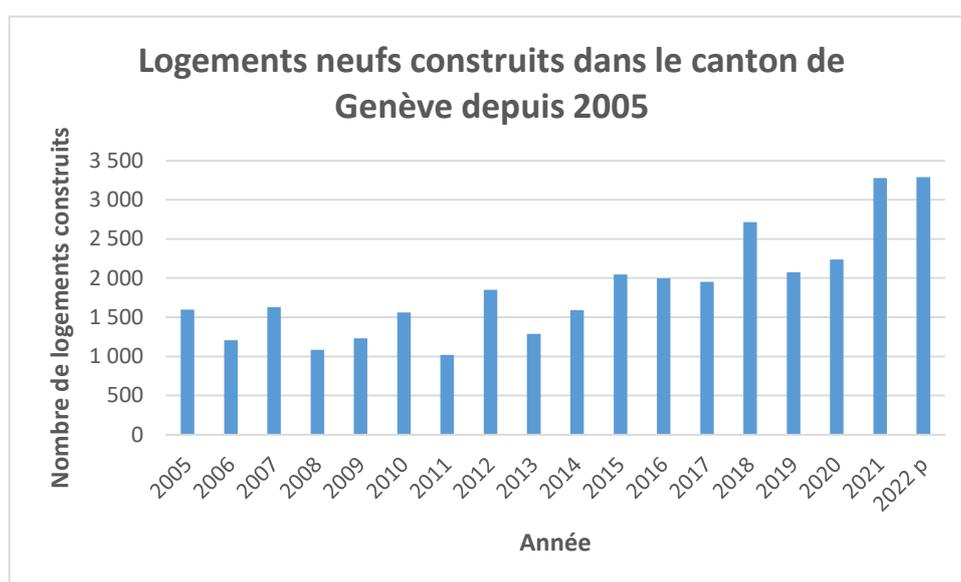
---

<sup>2</sup> [http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05\\_04/T\\_05\\_04\\_2\\_05.xls](http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05_04/T_05_04_2_05.xls) (consulté le 31.03.2023)

### 3. Démographie

La crise du logement genevoise est la résultante de deux éléments constants depuis près de 20 années.

Elle est premièrement la conséquence de l'accroissement soutenu de la population, phénomène lié au rayonnement de la région et, deuxièmement, elle est liée au faible nombre de logements construits dans la région. Le faible nombre de logements construits s'explique en partie par le peu de maîtrise foncière dont disposent les collectivités publiques afin de construire des logements correspondant aux besoins de la population. Cette faible maîtrise foncière s'explique, en partie, par le fait que les collectivités publiques disposent principalement de la maîtrise foncière en zone de développement, et que celles-ci représentent une faible proportion du territoire cantonal.



Depuis l'année 2000, la population genevoise croît en moyenne de 4'732 habitant-es par an (Office cantonal de la statistique). En comparaison, le nombre de logements nouvellement construits et mis sur le marché est inférieur à cet accroissement de la population. Même si le résultat de 2022 (3'291 logements) est nettement supérieur à la moyenne des vingt dernières années (1'774 logements construits en moyenne par année depuis 2003).

| Construction annuelle de logements vs. croissance annuelle de la population, sur les dix dernières années |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|   | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
| <b>Construction annuelle de logements</b>   | 1 288 | 1 588 | 2 047 | 1 998 | 1 953 | 2 717 | 2 076 | 2 239 | 3 279 | 3 291 |
| <b>Croissance annuelle de la population</b>   | 5 494 | 8 334 | 8 033 | 3 128 | 4 515 | 3 527 | 5 017 | 2 009 | 3 147 | 5 881 |

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

Malgré l'augmentation de la construction de logements ces dernières années, le nombre de nouveaux logements ne permet pas de résoudre la pénurie de logements. Les conditions d'accès au marché libre du logement (qu'il soit locatif ou en propriété) sont, à n'en pas douter, également un facteur explicatif de la pénurie de logements affectant le Canton de Genève.

#### **4. Conséquences de la pénurie pour le logement subventionné**

En ce qui concerne le logement subventionné, la situation demeure globalement insatisfaisante. Pour mémoire, la proportion de logements subventionnés représentait 24 % du parc immobilier au plus fort (en 1980). Au 31 décembre 2022, cette proportion s'élevait à 8.59 % du parc total de logements soit 21'113 logements subventionnés.

Il est intéressant d'examiner la répartition de ces logements subventionnés sur le territoire cantonal et le pourcentage que représentent ceux-ci par commune (voir tableau pages 10 et 11).

La Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) I 4 06 prévoit que les logements d'utilité publique doivent constituer 20% du parc locatif du Canton. Actuellement, deux publications existent concernant les statistiques cantonales du logement subventionné.

Premièrement, l'OCSTAT publie annuellement les chiffres concernant le nombre de logements subventionnés et fait état au 31 décembre 2022, de 21'113 logements subventionnés, dont 12'411 LUP. Il est intéressant de noter que le nombre de LUP *stricto sensu* à diminuer de 28 unités entre fin 2021 et fin 2022.

Deuxièmement, le Rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP – I 4 06)<sup>3</sup>, du 24 mai 2007. Selon le rapport d'activité 2021 (RA 2022 pas encore disponible), il existe au 31 décembre 2021 19'469 LUP. Sur ces 19'469 LUP, 12'415 sont des logements relevant du parc LUP disposant d'un subventionnement LGL, et 8'630 sont des logements LUP non subventionnés LGL. Ces logements représentent 11.27% du parc locatif cantonal (166'246).

Cette différence s'explique essentiellement par la comptabilisation en 2011 de 6'148 logements préexistants en LUP, propriétés de maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), essentiellement le parc de logements de la Gérance immobilière municipale (GIM), contrôlant de manière permanente les taux d'effort et taux d'occupation des locataires.

Voici certains constats effectués sur la base du Rapport d'activité sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique 2021 :

##### **I. Statistique générale**

- En 2021, 825 nouveaux LUP ont été construits. Il s'agit à nouveau d'une année record (p. 7).
- Le nombre de logements d'utilité publique construits en 2021 (825) représente un taux effectif de 25.6 % de la production totale des logements neufs construits (3'215).

##### **II. Opérateurs**

---

<sup>3</sup> Rapport disponible ici : <https://www.ge.ch/document/rapport-activite-2021-mise-oeuvre-loi-lup>

- Les opérateurs publics ont construit à eux-seuls 51.2% de ces nouveaux LUP, soit 413 unités. Les fondations communales ont construit 237 unités, et 186 unités ont été construites par des FIDP.

### III. Acquisitions de terrains

- L'année 2021 a été marquée par un nombre d'acquisition de terrains stable. Trois parcelles ont été achetées soit 3'740 m<sup>2</sup> de terrain, contre 3'533 m<sup>2</sup> en 2019 et 4'533 m<sup>2</sup>. La tendance générale des acquisitions de parcelles est à la baisse, étant donnée la raréfaction des terrains à acquérir en zone de développement.
- En matière de préemption, le Conseil d'État use de son droit de préemption généralement pour deux raisons. Premièrement afin d'éviter que de nouveaux ménages s'installent dans des villas situées en zone de développement et bloquent ainsi la réalisation d'un PLQ relevant de l'intérêt général. Deuxièmement afin de poursuivre l'objectif de réalisation de logements collectifs répondant aux besoins prépondérants de la population. Concrètement en 2021 sur 167 dossiers soumis à l'exercice du droit de préemption, l'Etat de Genève l'a exercé à une reprise. La parcelle concernée était située en ZD3 à Genève Eaux-Vives (p.19).

### IV. Évolution de la pratique concernant l'article 4A LGZD (L 1 35)

- Le 28.08.2020, le Grand Conseil a modifié l'article 4A LGZD en votant favorablement la loi 12762. Cet article, fruit d'un accord politique sur le logement, fixe la proportion de catégorie de logement à réaliser. Cette nouvelle répartition est la suivante : un tiers des logements situés en ZD devront répondre aux exigences du programme LUP, dont 50% de catégories HBM ; un tiers du programme pour des logements locatifs non subventionnés (ZDLOC) ; un tiers du programme est laissé au libre choix de celui qui le réalise, mais 20% du total des nouveaux logements doivent être des PPE. Seul le secteur du PAV fait exception à cette répartition de logements (selon la loi 10788, du 23 juin 2011).

## Répartition par commune des logements subventionnés en 2022, situation au 31 décembre 2023

|                    | Logements subventionnés dans des bâtiments... (1) (2) |          |                      |                                  |             |          |                         |          |       |                      |         | par rapport à 2021 (3) |       |            |     |     |
|--------------------|---|----------|----------------------|----------------------------------|-------------|----------|-------------------------|----------|-------|----------------------|---------|------------------------|-------|------------|-----|-----|
|                    | Habitations bon marché (HBM)                          |          |                      | Habitations à loyer modéré (HLM) |             |          | Habitations mixtes (HM) |          |       | Habitations dont LUP |         | Total                  | % LGL | dont % LUP | LGL | LUP |
|                    | HBM   | dont LUP | à loyer modéré (HLM) | dont LUP                         | mixtes (HM) | dont LUP | Total                   | dont LUP | Total | %                    | %       |                        |       |            |     |     |
| Aire-la-Ville      | 0   | 0        | 0                    | 0                                | 0           | 0        | 0                       | 0        | 0     | 0                    | 0       | 447                    | 0.00  | 0.00       | =   | =   |
| Anières            | -   | -        | 24                   | -                                | -           | -        | 24                      | -        | -     | -                    | -       | 938                    | 2.56  | -          | =   | =   |
| Avully             | -   | -        | -                    | -                                | 15          | -        | 15                      | -        | -     | -                    | -       | 751                    | 2.00  | -          | =   | =   |
| Avusy              | -   | -        | -                    | -                                | -           | -        | -                       | -        | -     | -                    | -       | 550                    | -     | -          | =   | =   |
| Bardonnex          | 21  | 21       | -                    | -                                | 77          | -        | 98                      | 57       | 78    | 78                   | 78      | 1 102                  | 8.89  | 7.08       | =   | =   |
| Bellevue           | 40  | 40       | 50                   | -                                | 310         | -        | 400                     | 90       | 130   | 130                  | 1 654   | 24.18                  | 7.86  | ↗          | ↗   |     |
| Bermex             | 174   | 174      | 8                    | -                                | 14          | -        | 196                     | 14       | 188   | 188                  | 4 406   | 4.45                   | 4.27  | =          | =   |     |
| Carouge            | 744   | 658      | 264                  | -                                | 449         | -        | 1 457                   | 23       | 681   | 681                  | 11 066  | 13.17                  | 6.15  | ↗          | ↗   |     |
| Cartigny           | -   | -        | -                    | -                                | -           | -        | -                       | -        | -     | -                    | 427     | -                      | -     | =          | =   |     |
| Céligny            | -   | -        | 16                   | 16                               | 12          | -        | 28                      | -        | 16    | 16                   | 367     | 7.63                   | 4.36  | ↗          | ↗   |     |
| Chancy             | 15  | 15       | 54                   | 18                               | 30          | 30       | 99                      | 30       | 63    | 63                   | 623     | 15.89                  | 10.11 | =          | =   |     |
| Chêne-Bougeries    | 49  | 49       | 48                   | 32                               | 266         | 111      | 363                     | 192      | 192   | 192                  | 5 888   | 6.17                   | 3.26  | ↗          | ↗   |     |
| Chêne-Bourg        | 228   | 227      | 149                  | 36                               | 60          | 52       | 437                     | 315      | 315   | 315                  | 4 144   | 10.55                  | 7.60  | ↗          | ↗   |     |
| Choulex            | -   | -        | -                    | -                                | -           | -        | -                       | -        | -     | -                    | 557     | -                      | -     | =          | =   |     |
| Collex-Bossy       | -   | -        | 26                   | -                                | -           | -        | 26                      | -        | -     | -                    | 674     | 3.86                   | -     | ↗          | ↗   |     |
| Collonge-Bellerive | -   | -        | 98                   | -                                | 60          | -        | 158                     | -        | -     | -                    | 3 383   | 4.67                   | -     | ↗          | ↗   |     |
| Cologny            | -   | -        | -                    | -                                | 181         | -        | 181                     | -        | -     | -                    | 2 735   | 6.62                   | -     | ↗          | ↗   |     |
| Confignon          | 47  | 47       | 12                   | 2                                | 280         | 75       | 339                     | 124      | 124   | 124                  | 1 799   | 18.84                  | 6.89  | ↗          | ↗   |     |
| Corsier            | -   | -        | -                    | -                                | -           | -        | -                       | -        | -     | -                    | 955     | -                      | -     | =          | =   |     |
| Dardagny           | -   | -        | 7                    | -                                | 24          | 12       | 31                      | 12       | 12    | 12                   | 730     | 4.25                   | 1.64  | =          | =   |     |
| Genève             | 3 473   | 3 415    | 927                  | 88                               | 1 905       | 514      | 6 305                   | 4 017    | 4 017 | 4 017                | 112 080 | 5.63                   | 3.58  | =          | =   |     |
| Genthod            | -   | -        | -                    | -                                | -           | -        | -                       | -        | -     | -                    | 1 057   | -                      | -     | =          | =   |     |

|                 |              |              |              |              |              |              |               |               |                |             |             |          |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|----------------|-------------|-------------|----------|
| Grand-Saconnex  | 148          | 148          | 203          | -            | 281          | 105          | 632           | 253           | 5 277          | 11.98       | 4.79        | ↗        |
| Gy              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             | -             | 206            | -           | -           | =        |
| Hermance        | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             | -             | 502            | -           | -           | =        |
| Jussy           | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             | -             | 525            | -           | -           | =        |
| Lacornex        | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             | -             | 275            | -           | -           | =        |
| Lancy           | 253          | 253          | 1 304        | 968          | 737          | 340          | 2 294         | 1 561         | 15 547         | 14.76       | 10.04       | ↗        |
| Meinier         | 16           | 16           | -            | -            | 22           | 22           | 38            | 38            | 929            | 4.09        | 4.09        | =        |
| Meyrin          | 413          | 405          | 300          | 266          | 662          | 178          | 1 379         | 849           | 11 163         | 12.35       | 7.61        | ↗        |
| Orex            | 586          | 585          | 52           | -            | 310          | 145          | 948           | 730           | 8 484          | 11.17       | 8.60        | ↗        |
| Perly-Certoux   | 46           | 46           | 10           | 10           | 46           | 46           | 102           | 102           | 1 441          | 7.08        | 7.08        | ↗        |
| Plan-les-Quates | 160          | 157          | 156          | -            | 375          | 106          | 691           | 263           | 4 687          | 14.74       | 5.61        | ↗        |
| Pregny-Chambésy | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             | -             | 1 580          | -           | -           | =        |
| Presinge        | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             | -             | 268            | -           | -           | =        |
| Puplinge        | -            | -            | 14           | 14           | 112          | 58           | 126           | 72            | 1 128          | 11.17       | 6.38        | ↗        |
| Russin          | -            | -            | -            | -            | 14           | -            | 14            | -             | 227            | 6.17        | -           | =        |
| Satigny         | -            | -            | 36           | 36           | 137          | -            | 173           | 36            | 1 723          | 10.04       | 2.09        | ↗        |
| Soral           | -            | -            | -            | -            | 8            | 8            | 8             | 8             | 373            | 2.14        | 2.14        | ↗        |
| Thonex          | 315          | 312          | 198          | 48           | 398          | 207          | 911           | 567           | 7 478          | 12.18       | 7.58        | ↗        |
| Troinex         | -            | -            | -            | -            | 71           | 33           | 71            | 33            | 1 026          | 6.92        | 3.22        | ↗        |
| Vandoeuves      | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             | -             | 1 178          | -           | -           | =        |
| Vernier         | 1 518        | 1 516        | 490          | 78           | 708          | 110          | 2 716         | 1 704         | 15 752         | 17.24       | 10.82       | ↗        |
| Versoix         | 345          | 343          | 289          | -            | 152          | -            | 786           | 343           | 5 406          | 14.54       | 6.34        | ↗        |
| Veyrier         | -            | -            | 80           | 36           | 7            | -            | 87            | 36            | 4 458          | 1.95        | 0.81        | =        |
| <b>Canton</b>   | <b>8 591</b> | <b>8 427</b> | <b>4 815</b> | <b>1 648</b> | <b>7 727</b> | <b>2 336</b> | <b>21 133</b> | <b>12 411</b> | <b>245 966</b> | <b>8.59</b> | <b>5.05</b> | <b>↗</b> |

(1) Sont inclus tous les types de logements, y compris, par exemple, les chambres individuelles destinées à reloger des personnes en cas d'urgence.

(2) LUP = Logements d'utilité publique. Les attributions rétroactives du statut LUP ne sont pas prises en compte.

(3) Les différences strictement inférieures à la valeur absolue de 0.05 sont arrondies à 0, et sont donc notées "-"

**Source** : Office cantonal du logement et de la planification foncière

Date de mise à jour : 10.03.2023

## 5. Conséquences de la pénurie sur les loyers

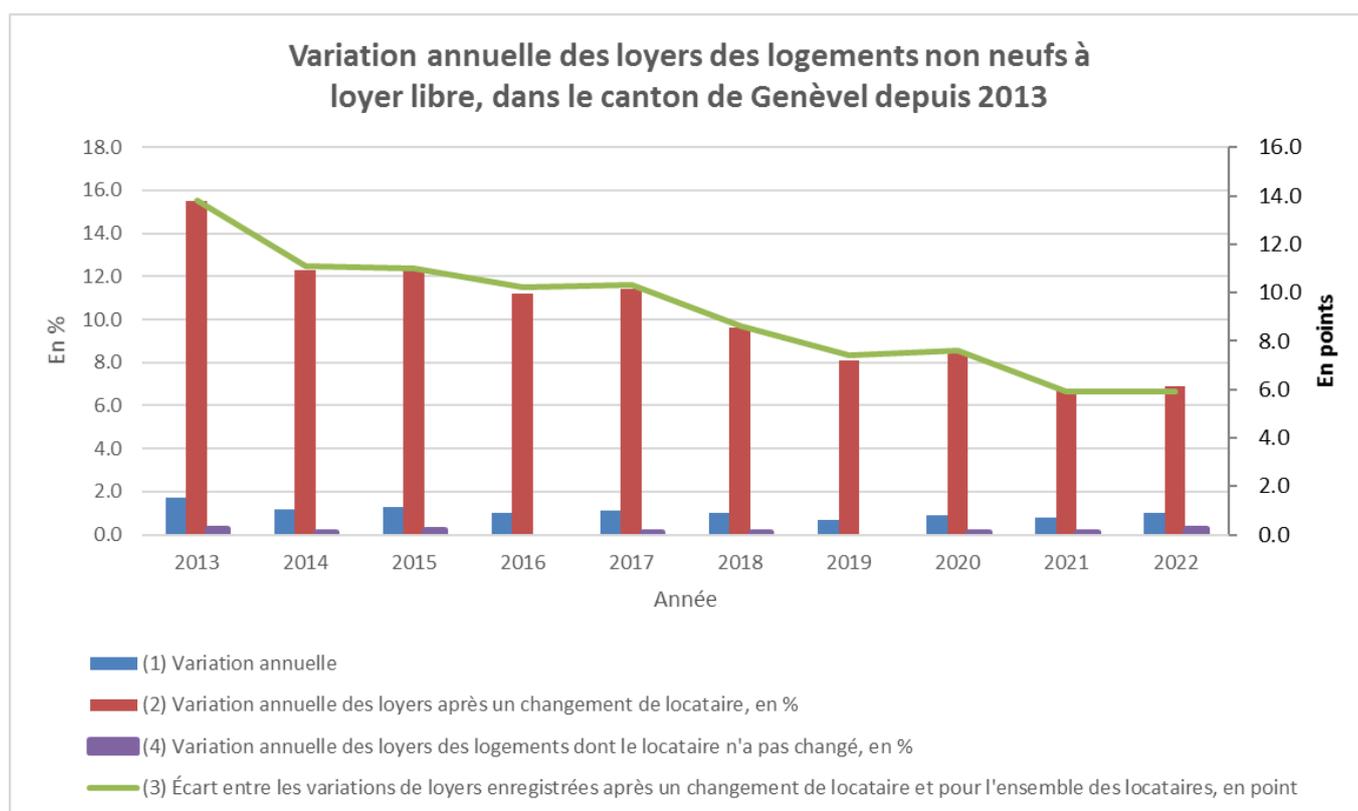
Les conséquences de la pénurie de logements, et plus précisément de la pénurie de logements d'utilité publique, restent extrêmement sévères pour les locataires et particulièrement les locataires dont le revenu est modeste.

Les loyers genevois continuent à augmenter. Entre 2001 et 2022, ceux-ci ont augmenté de 1% (voir tableau ci-dessous). L'augmentation des loyers concerne sans surprise principalement les nouveaux baux, où elle est nettement plus élevée (+6.9%).<sup>4</sup>

| Variation annuelle des loyers de logements non neufs à loyer libre (2021 vs. 2022)   |     |
|--|-----|
| (1) Variation annuelle des loyers de l'ensemble des locataires, en %   | 1.0 |
| (2) Variation annuelle des loyers après un changement de locataire, en %   | 6.9 |
| (3) Écart entre les variations de loyers enregistrées après un changement de locataire et pour l'ensemble des locataires, en point | 5.9 |
| (4) Variation annuelle des loyers des logements dont le locataire n'a pas changé, en %   | 0.3 |

**Source :** Office cantonal de la statistique

Le graphique ci-dessous fait état de l'évolution des loyers genevois depuis 2013, il met en évidence le fait que la variation annuelle des loyers est quasiment imputable dans son intégralité aux changements de locataires.



<sup>4</sup> 2000 : +12.7 % ; 2001 : +12.3 % ; 2002 : +10.4 % ; 2003 : +8.0 % ; 2004 : +6.6 % ; 2005 : +7.6 % ; 2006 : +7.3 % ; 2007 : +7.0 % ; 2008 : + 6.6 % ; 2009 : +6.7 % ; 2010 : +7 % ; 2011 : +6.9 % ; 2012 : +8.4 % ; 2013 : +8.4 % ; 2014 : 7.9 % ; 2015 : +7.7 % ; 2016 : +7.8 % ; 2017 : +7.7 % ; 2018 : +8.5 % ; 2019 : +7.9 % ; 2020 : +9.5 % ; 2021 : +6.7 % ; 2022 : 7 % ; Moyenne depuis l'an 2000 : +8.1 %

Dans un rapport<sup>5</sup>, l'Office cantonal de la statistique rappelle que trois éléments contextuels ont un impact sur l'évolution des loyers. Ceux-ci sont les suivants :

1. Niveau et évolution du taux hypothécaire (surtout en l'absence de changement de locataire)
2. Situation sur le marché du logement (qui dépend notamment de la croissance démographique, de l'activité de construction et de l'évolution du PIB individuel), la situation influe sur l'évolution des loyers surtout en cas de changement de locataires.
3. Évolution des prix de la construction (p.3)

Il convient encore de mentionner certains aspects importants de ce rapport. Le ralentissement de la progression des loyers depuis 1993 s'explique principalement par la tendance à la baisse des taux hypothécaires ce qui endigue la progression des loyers en cas d'absence de changement de locataires. Néanmoins la persistance de la pénurie de logements et la saturation du marché du logement implique de fortes hausses en cas de changement de locataires (p.3).

Depuis une vingtaine d'année, le niveau des loyers tend à diverger selon les communes. Plusieurs facteurs expliquent cette tendance :

1. Plus une commune abrite de logements subventionnés, plus le niveau de loyer est bas.
2. Deuxièmement la durée d'habitation dans une commune a également une influence. Plus la durée moyenne d'un bail est longue, plus le niveau de loyer est en règle général bas. Ceci est expliqué partiellement par la présence de fonctionnaires internationaux dont la durée d'habitation dans le canton est limitée. Les communes prisées par ces fonctionnaires ont généralement un niveau de loyers plus élevé.
3. Les communes qualifiées d'« attractives » (services de proximité, emplois, accessibilité, voisinage, paysage, réputation) (p.3, 23-24).

Depuis quelques années, le marché du logement se détend légèrement, ce qui provoque un léger ralentissement des éléments spéculatifs constatés à Genève depuis près de 20 ans. Cependant, la pénurie est toujours bien présente et les locataires sont toujours en situation extrêmement difficile dans notre Canton. L'une des conséquences de ce phénomène d'exclusion est l'exportation des locataires à la périphérie, parfois même en France voisine ou dans le Canton de Vaud.

---

<sup>5</sup> Disponible ici : <https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2021/analyses/communications/an-cs-2021-65.pdf>