

UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS QUI FREINE GENÈVE

Matteo Ianni

Rédacteur en chef

« Cherche un appart, désespérément. » L'annonce prête à sourire, mais reflète une réalité implacable: trouver un logement est aujourd'hui une mission quasi impossible pour des milliers de Genevois, contraints à un parcours du combattant. La preuve en chiffres: au 1^{er} juin 2025, le taux de vacance des logements à Genève* est tombé à un niveau historiquement bas de 0,34%, un chiffre qui n'a pas été observé depuis 2012.

À titre de comparaison, il atteint 0,89% dans le canton de Vaud en 2025, 0,53% à Zurich, et 1,07% à Bâle-Ville en 2024. Rappelons qu'un taux inférieur à 1% traduit déjà une pénurie aiguë.

À Genève, cette tension est extrême: sur un total de 252'906 logements, seuls 858 étaient vacants au 1^{er} juin 2025 (717 appartements et 141 maisons). Parmi eux, 642 sont destinés à la location, et 216 à la vente.

La crise frappe particulièrement les logements familiaux: 0,39% pour les deux-pièces, 0,25% pour les trois-pièces, et une pénurie encore plus marquée pour les quatre-pièces, avec un taux de seulement 0,21%.

Les perspectives ne sont guère rassurantes: seulement 570 nouveaux logements enregistrés au deuxième trimestre de cette année, bien en dessous de la moyenne des cinq dernières années (721 par trimestre). En un an, la construction à Genève a reculé de 41%, passant de 3'503 à 2'063 logements créés.

Une dynamique économique

Cette rareté de l'offre pèse sur l'attractivité du canton, impactant le secteur privé. Longtemps secondaire dans les préoccupations de recrutement, le logement est devenu un obstacle central: il complique l'arrivée de talents, pénalise les entreprises et dégrade la qualité de vie des salariés contraints de s'éloigner.

* Proportion de logements disponibles à la location ou à la vente par rapport à l'ensemble du parc immobilier

Cette situation pousse de plus en plus de ménages à s'installer dans les communes périphériques du Grand Genève (Haute-Savoie, Ain ou district de Nyon) avec, pour conséquences, des trajets pendulaires plus longs, sources de fatigue, de stress et d'imprévus, ainsi qu'une saturation accrue des infrastructures de transport.

« Le manque de logements fait monter les loyers, fige la mobilité et entretient la sous-occupation des appartements. »

Pour les résidents genevois, la pression est tout aussi forte: des loyers qui grèvent le pouvoir d'achat, une mobilité résidentielle bloquée et une sous-occupation massive des grands appartements. Selon l'Ocstat, entre 2015 et 2019, 50% des cinq-pièces étaient occupés par une ou deux personnes seulement. Ce phénomène ne découle pas de choix de confort, mais est la conséquence d'un marché verrouillé dans lequel la différence de loyer entre un ancien bail et un nouveau dissuade de déménager, même pour un logement mieux adapté.

Une pression démographique durable

Cette situation est le reflet d'un problème plus large: la difficulté à construire suffisamment de logements pour faire face à une demande en constante augmentation. Les réglementations strictes, les exigences environnementales et les résistances locales ralentissent considérablement l'avancée des projets.

À cela s'ajoute un autre facteur majeur: la croissance démographique. Depuis 2014, la

population genevoise a augmenté de plus de 50'000 habitants, et les prévisions laissent entrevoir une poursuite de cette tendance. Selon l'Ocstat, la population pourrait atteindre 660'000 habitants d'ici à 2050.

Une telle progression implique la création de plusieurs dizaines de milliers de logements supplémentaires rien que pour maintenir l'équilibre actuel entre offre et demande. Dans un territoire restreint et déjà densément bâti, ce défi est considérable et nécessite une planification à long terme, coordonnée entre autorités, communes et acteurs privés. Selon Wüest Partner, il resterait en tout cas 19% de surfaces constructibles dans le canton, ce qui permettrait d'atténuer une partie de la demande. L'enjeu réside désormais dans la rapidité et l'efficacité des mesures mises en œuvre pour permettre la construction de nouveaux logements.

Au-delà de l'urgence, il s'agit également de poursuivre la réflexion relative à l'aménagement du territoire: densification raisonnée, reconversion de bureaux en logements, mutualisation ou échanges intelligents d'appartements permettront d'optimiser l'usage du parc existant.

Car derrière les chiffres, c'est bien la qualité de vie des Genevoises et des Genevois qui est en jeu. Faire de la crise du logement une priorité stratégique, c'est préserver la cohésion sociale, soutenir la vitalité économique et préparer l'avenir du canton.

Genève
Attractive

Suivez-nous sur nos réseaux sociaux



Taux de vacance des logements dans le canton de Genève, depuis 1995 situation au 1^{er} juin, en %

