

# RÉFLEXIONS ET SOLUTIONS POUR RÉSOUDRE LA CRISE DU LOGEMENT À GENÈVE

**Le canton est confronté à une crise du logement importante, largement reconnue par les experts et les politiciens. Le marché immobilier est déséquilibré et il devient impératif d'agir rapidement pour y remédier. Tour d'horizon de plusieurs solutions potentielles pour répondre à cette pénurie.**



**Matteo Ianni**  
Analyste et Rédacteur  
FLAG

Le quartier de l'Étang à Vernier, celui des Vergers à Meyrin, de Belle-Terre à Thônex... À Genève, les constructions de logements n'en finissent pas de sortir de terre. Le Canton bâtit à un rythme jamais vu depuis un demi-siècle, avec plus de 3800 habitations construites en 2022, un chiffre record depuis 1975, selon l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT). En prenant en compte les logements démolis, le solde positif est de 3165 logements. Ce résultat est nettement supérieur à la moyenne des dix dernières années (2150).

Cependant, malgré cette augmentation record, les logements se font de plus en plus rares dans le canton. Fin juin 2022, sur 10'000 logements, seuls 38 étaient disponibles à Genève, contre 51 l'année précédente. Il s'agit de la pire pénurie de logements que le canton ait connue depuis 2013. Au niveau national, Genève affiche actuellement le taux de vacance le plus bas de Suisse, après Zoug.

Comment expliquer cette situation paradoxale ? « Le Canton a certes beaucoup construit, mais il essaye également de rattraper le retard qu'il a pris », rappelle Anne Hiltbold, secrétaire générale adjointe de la Chambre genevoise immobilière (CGI).

*« Le canton a certes beaucoup construit, mais il essaye également de rattraper le retard qu'il a pris »*

Elle précise que le canton a enregistré en moyenne, 1400 nouveaux logements par an entre 2000 et 2014, alors que 2500 auraient dû être construits pour répondre à la croissance démographique durant la même période.

Un point de vue partagé par Charlie Carré de la Banque Cantonale de Genève (BCGE). « La faiblesse du taux de vacance à Genève s'explique par l'attractivité économique du canton, sa population croissante et par une offre en logements structurellement insuffisante », résume l'économiste.

Cependant, ce n'est pas seulement par rapport à la quantité de logements qu'il y a davantage de demandes. Les habitants ont également besoin de plus d'espace par personne. « Avec la croissance démographique ainsi que l'individualisation et le vieillissement de la population, le nombre de ménages a augmenté », souligne Christian Dandrès, conseiller national socialiste et avocat de l'Association des locataires (ASLOCA Genève). « Cette situation va perdurer alors que l'activité de construction se réduit, notamment du fait de la hausse des taux hypothécaires. Nous n'en avons donc pas fini avec la pénurie et les hausses de loyer, aggravées par le fait que le marché s'intéresse surtout à la demande la plus solvable et, à Genève, elle est forte », ajoute-t-il.

## HAUSSE DES LOYERS, ENCORE ET TOUJOURS

Si la pénurie s'éternise, les loyers, eux, ne cessent d'augmenter (+8,6% de 2010 à 2020). Genève reste d'ailleurs la ville la plus chère des dix plus grandes villes de Suisse, selon une étude de Comparis publiée début mars. Les locataires y déboursent

deux tiers sont locataires », nuance-t-il, regrettant la « faiblesse du droit du bail » qui repose exclusivement sur l'action des locataires, pourtant partie faible au contrat.

## CONSTRUIRE ENTRE 5000 ET 6000 LOGEMENTS PAR ANNÉE

Reste que la situation ne semble pas près de se détendre : la population du canton devrait atteindre 600'000 habitants entre 2038 et 2044 d'après l'OCSTAT. Combien de logements faudrait-il alors construire pour répondre à cette demande ?

*« Il faudrait construire entre 5000 et 6000 logements par an à court terme, puis entre 2500 et 3000 unités pour retrouver une fluidité du marché »*

Selon le cabinet spécialisé Wüest Partner, Genève dispose encore d'un potentiel de 19% de surface à bâtir, ce qui permettrait

32,1% d'ici à 2050, ce qui correspond à la construction de 64'485 logements supplémentaires.

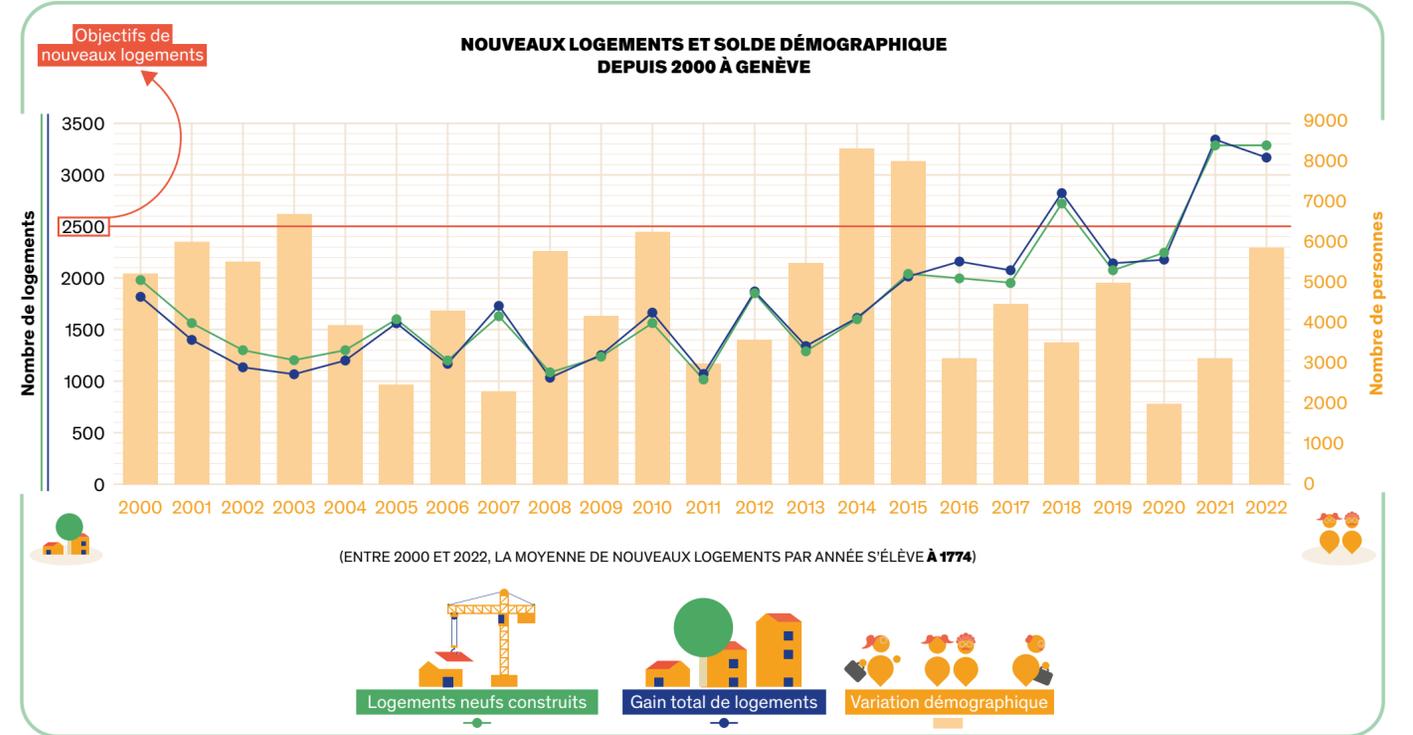
Pour rappel, l'actuel Plan directeur cantonal 2030 indique que pour la période 2011 à 2030, le Canton vise la réalisation de 2500 logements par an pour atteindre une cible de 50'000 nouveaux logements en 2030. Cependant, aux deux tiers de la période, seuls 25'000 logements ont été construits, et ce, notamment grâce aux années 2021 et 2022.

## FACILITER LES PROCÉDURES

Face à la pénurie de logements, les experts immobiliers et les politiques tirent la sonnette d'alarme et appellent à des actions rapides. Selon Vincent Clapasson : « Il faut agir au niveau des procédures administratives. Les processus pour l'obtention de permis de construire doivent être simplifiés tout en conservant la qualité finale d'un projet, car il existe un décalage important entre la demande d'autorisation de construire et la délivrance du permis définitif. » À ce sujet, et d'après une récente étude de la Banque Cantonale de Zurich (ZKB), le Canton de Genève détient le record national des délais d'attente avec 500 jours, bien plus que la moyenne nationale de 140 jours. Le spécialiste pointe également du doigt les « oppositions ou les contraintes importantes » qui freinent les procédures, par exemple la législation sur le bruit.

Sur la question des zones d'aménagements, Anne Hiltbold estime que le canton devrait construire de manière plus dense, en misant davantage sur la surélévation des immeubles et la construction de bâtiments plus hauts. « L'idée serait de construire des immeubles de huit étages plutôt que cinq, afin de mieux exploiter la surface disponible en ville. » Au niveau de l'offre, elle suggère de bâtir également des logements conçus pour les seniors, ce qui permettrait de libérer des appartements spacieux occupés pendant de nombreuses années par des personnes âgées avant qu'elles partent en maison de retraite. Enfin, elle préconise la construction d'appartements modulables, évoluant avec les besoins des occupants, ou de logements plus petits, mais avec davantage d'espaces communs.

De son côté, Christian Dandrès relève que le principal potentiel réside dans la densification des zones villas « qui occupent une grande partie du territoire. Mais construire dans ces secteurs est politiquement et économiquement compliqué. » Pour le conseiller national, il est aussi indispensable de s'efforcer d'obtenir un taux d'occupation optimal dans le parc locatif. Pour cela, il est d'avis de modifier la loi fédérale pour autoriser les rocares d'appartements. « Des locataires vivant dans des logements trop grands doivent être en mesure de faire des échanges avec des appartements plus petits, sans que le bailleur puisse mettre son veto hors juste motif et surtout sans que les loyers explosent », appuie-t-il.



## PAS DE BULLE IMMOBILIÈRE À GENÈVE

En ce qui concerne le marché immobilier en propriété, les risques de crise ou de krach ont été évoqués depuis le début de la pandémie de Covid-19 en mars 2020. La demande pour l'achat de nouveaux logements a augmenté, ce qui a entraîné une hausse des prix jusqu'à la fin de l'année 2021. Les propriétaires ont bénéficié de taux hypothécaires extrêmement bas, ce qui a maintenu une forte demande pour l'achat de nouveaux logements et permis une augmentation continue des prix.

Cependant, les règles ont changé avec le retour de l'inflation, due en partie à la guerre en Ukraine, qui a incité la Banque nationale suisse (BNS) à augmenter dès 2022 les taux d'intérêt. Par ricochet, les hypothèques à taux flottant (Saron) ont renchéri, laissant présager le risque d'assister à une crise du crédit, identique à celle du début des années 1990 en Suisse. Le taux Saron de la BNS étant maintenant à 1,5%, les taux hypothécaires à court terme pourraient rapidement augmenter de 2% à 3%.

Cependant, cette hausse des taux devrait être temporaire, à en croire les experts. Il est probable que le taux Saron se stabilise, voire diminue si l'inflation revient

à un niveau acceptable. « Actuellement, la majeure partie du volume des crédits est à taux fixe. Ainsi, 75% du volume des prêts hypothécaires sont dus passé un an. Et sur ces 75%, environ 45% le sont à l'horizon de un an à cinq ans, et 30% au-delà de cinq ans. Autrement dit, malgré le renchérissement du crédit, on ne s'attend pas à des mises sur le marché du fait de ménages qui seraient dans l'impossibilité d'honorer leur crédit hypothécaire », ajoute l'économiste Charlie Carré de la BCGE.

Quant au risque de bulle immobilière, selon l'indice de l'UBS, il reste élevé à 1,54 point fin 2022, mais demeure inférieur à son niveau enregistré lors de la bulle immobilière des années 1990. Cependant, l'indice a nettement augmenté depuis le milieu de l'année 2020, indiquant une surévaluation claire du marché immobilier en propriété en Suisse. Et à Genève ? Selon Charlie Carré, l'offre de logements à Genève est structurellement insuffisante, tandis que la demande est robuste, résiliente et alimentée par un emploi et un dynamisme économique solides. « Il est donc peu probable qu'il y ait un effondrement de l'immobilier à Genève, car, au contraire, tous les éléments plaident en faveur d'une stabilité du marché immobilier dans cette région », conclut-elle.

## Une pénurie qui bride la prospérité de Genève

La situation de pénurie de logements à Genève, en vigueur depuis 1999, pose un problème économique sérieux entravant le développement du canton. Cette pénurie empêche de nombreuses personnes actives de trouver un logement répondant à leurs aspirations et moyens, les poussant à s'installer ailleurs dans le Grand Genève (départements de la Haute-Savoie et de l'Ain ou district de Nyon).

Ce mouvement de population, en plus de générer des nuisances dues aux déplacements pendulaires, entraîne également des pertes économiques importantes pour Genève (pour les pendulaires suisses), privant ainsi les caisses de l'État de nouveaux contribuables.

En effet, une étude de la Haute école de gestion de Genève réalisée en 2017 a relevé que si ces travailleurs s'établissaient à Genève, l'économie du canton pourrait bénéficier d'un gain compris entre 530 et

700 millions de francs, soit environ entre 1,1% et 1,5% du produit intérieur brut (PIB). En outre, cette pénurie de logements entraîne une augmentation constante des prix de l'immobilier et des loyers, ce qui affecte non seulement la compétitivité des entreprises, mais surtout le pouvoir d'achat des ménages.

Des mesures efficaces pourraient ainsi considérablement renforcer l'attractivité de Genève en tant que destination pour les travailleurs qualifiés et les entreprises, mais également améliorer la qualité de vie des résidents du canton. Il est donc primordial que le nouveau gouvernement, élu le 30 avril dernier, en fasse une priorité.

Genève Attractive  
Suivez-nous sur nos réseaux sociaux

in @ f d

NOS INTERVENANTS



**CHARLIE CARRÉ**  
Economiste au sein de la Banque Cantonale de Genève (BCGE).



**VINCENT CLAPASSON**  
Directeur pour la Suisse romande de Wüest Partner.



**CHRISTIAN DANDRÈS**  
Avocat de l'Association des locataires (ASLOCA Genève).



**ANNE HILTPOLD**  
Secrétaire générale adjointe de la Chambre genevoise immobilière (CGI).