

Le taux de logements vacants est au plus bas

Pénurie Le nombre de logements disponibles dans le canton a plongé à 0,34%, un niveau inégalé depuis 2012.

Théo Allegrezza

Tension maximale sur le marché immobilier à Genève. Après deux années consécutives de hausse, le taux de vacance (soit le rapport entre le nombre de logements vacants et existants) a plongé à 0,34% au 1^{er} juin 2025, contre 0,46% un an plus tôt, selon les chiffres dévoilés en début de semaine par l'Office cantonal de la statistique (Ocstat).

Un seuil si bas n'avait plus été enregistré depuis 2012.

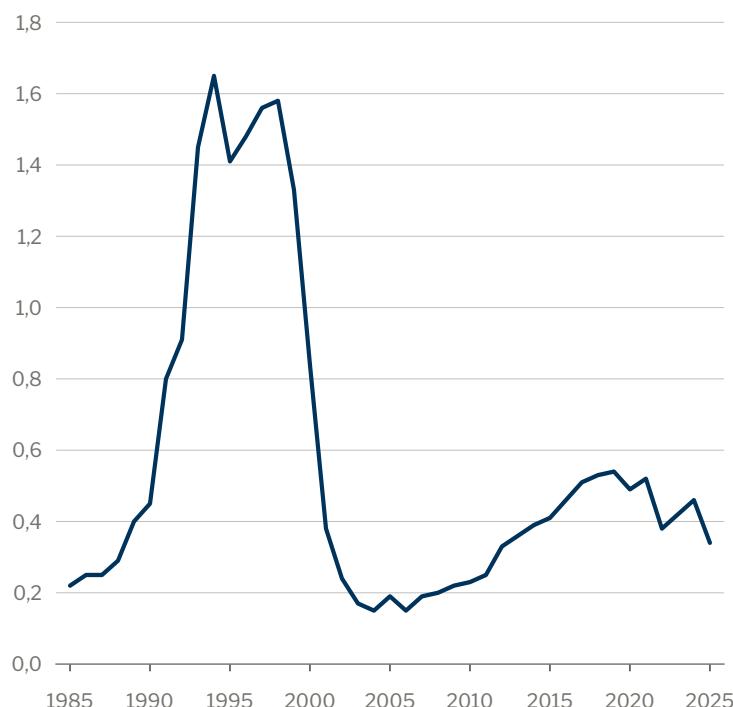
Loyers en hausse

C'est simple: il n'y a que 858 logements libres dans l'ensemble du canton. Et si la part de biens à vendre a légèrement progressé (216 contre 156 un an plus tôt), celle de logements disponibles à la location a, elle, diminué de 988 à 642. Dit autrement, si on est locataire (ce qui est le cas de quatre Genevois sur cinq), ce n'est vraiment pas le moment de devoir déménager.

«Si, en plus, vous êtes à la recherche d'un nombre de pièces spécifique ou d'un quartier particulier, alors l'offre devient vraiment très réduite», constate Matti Langel, statisticien à l'Ocstat. Communes parmi les plus peu-

Taux de vacance des logements dans le canton de Genève

Situation au 1^{er} juin de chaque année, en %



Graphique: I. Caudullo; Source: OCSTAT

plées du canton, Meyrin, Lancy et Vernier se distinguent par un taux extrêmement bas, oscillant entre 0,16% et 0,18%.

Une situation de pénurie est établie dès que ce taux ne dépasse pas 2%. «On en est loin», résume Matti Langel, tout en rappelant que les chiffres sont à peine meilleurs à l'échelle nationale (1,08% en 2024) et en particulier dans les grands centres urbains.

«Cette situation met la pression sur les locataires et fait augmenter les loyers», déplore la socialiste Caroline Marti. Entre 2024 et 2025, les loyers ont en effet grimpé de 1,8%, ce qui représente la plus forte progression annuelle depuis 2012.

«Cela frappe en particulier les plus petits revenus et les ménages de la classe moyenne», ajoute la députée, vice-présidente de l'Asocca Genève, en faisant remarquer que ce sont les petits logements, ainsi que les trois et quatre-pièces qui s'avèrent les plus rares.

Moins de constructions

Au bout du lac, la pression qui s'exerce sur le marché immobilier s'explique notamment par une croissance démographique continue, dopée par la bonne santé de

l'économie genevoise. Elle se montait encore à 1,1% l'an dernier, principalement en raison d'une immigration soutenue.

La demande en logements se maintient constamment à un seuil élevé (aussi renforcé par une tendance sociétale de hausse des divorces et des célibats), tandis que l'offre ne tient pas la cadence. Du moins, pas autant que les dernières années.

Après avoir atteint des sommets au début de la décennie 2020 (avec 3500 nouveaux logements en moyenne par an), la construction de logements montre des signes d'essoufflement depuis le second semestre 2024. Sur les douze derniers mois, le gain s'élève à 2123 logements, en baisse de 40%.

«Si on ne met pas sur le marché des logements neufs, l'offre se contracte», observe Romain Lavizzari, membre du comité de l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG). Pour lui, le rythme «exceptionnel» des trois dernières années a constitué une «anomalie historique».

De nouveaux quartiers sont sortis de terre de manière quasi simultanée, comme l'Étang, Belle-Terre ou La Chapelle-Les Sciers. Mais pas de quoi inverser la tendance. «On a beaucoup construit, mais c'était pour rattraper le retard», insiste Caroline Marti.

Et à l'avenir? Plus de 8000 logements sont en cours de construction, relève l'Ocstat. De grands projets sont à bout touchant comme le Rolliet à Plan-les-Ouates, Concorde, à Vernier, et les Vernets, premier quartier d'envergure à voir le jour dans la future ville du PAV. De quoi laisser penser que la contraction du taux de vacance ne serait que passagère?

Romain Lavizzari n'y croit pas. «Il y a encore du potentiel, mais les zones constructibles restantes regroupent souvent de petits propriétaires qu'il faut mettre d'accord. La mise en œuvre des futurs projets sera très longue», pronostique-t-il.

Sans parler du fait que l'opposition à la densification est toujours vive au sein d'une partie de la population. Dans le cadre de la révision du Plan directeur cantonal, Antonio Hodgers a identifié la zone villas comme «le vrai réservoir» pour les futurs projets. Or c'est aussi là que l'opposition des riverains et d'associations antidensification promet d'être la plus féroce.