



*Date de dépôt : 9 avril 2025*

## **Réponse du Conseil d'Etat**

### **à la question écrite de Caroline Renold : Revenus nécessaires pour accéder aux logements en zone de développement et en zone ordinaire**

En date du 14 février 2025, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite ordinaire qui a la teneur suivante :

*L'étude « Politique du logement à Genève : revenu des ménages, loyers et prix des logements » (ci-après : l'étude sur les revenus des ménages) vise à déterminer l'adéquation entre les loyers et les prix des logements contrôlés et les capacités financières des ménages<sup>1</sup>. L'étude examine les prix en zone de développement.*

*Je souhaite connaître l'adéquation des prix des loyers dits « libres » et des prix d'acquisition de PPE tant en zone ordinaire qu'en zone de développement.*

*Mes questions sont ainsi les suivantes :*

#### *Concernant le nombre de logements construits*

1. *Combien de logements ont-ils été construits en 2024 (ou 2023, si les chiffres 2024 ne sont pas encore disponibles), selon le nombre de pièces :*
  - a. *en zone de développement ?*
  - b. *en zone ordinaire ?*
2. *Question identique pour les 5 dernières années 2019-2024 (ou 2018-2023, si les chiffres 2024 ne sont pas encore disponibles).*

---

<sup>1</sup> <https://www.ge.ch/actualite/politique-du-logement-geneve-revenu-menages-loyers-prix-logements-1-07-2024>

Concernant le logement locatif dit « libre »

3. *Pour les appartements locatifs dits « libres » construits en 2024 (ou 2023, si les chiffres 2024 ne sont pas encore disponibles), quel est le loyer médian (ou moyen si le loyer médian n'est pas disponible), pour chaque type d'appartement de 1 à 6 pièces, pour les logements se trouvant :*
  - a. *en zone de développement ?*
  - b. *en zone ordinaire ?*
4. *Pour chacun de ces 12 loyers médians (respectivement moyens), pouvez-vous indiquer le revenu minimal nécessaire pour :*
  - a. *un loyer financièrement supportable (défini par l'étude sur les revenus des ménages à un taux d'effort de 25% du revenu) ?*
  - b. *un loyer qui ne soit pas inabordable, soit un loyer qui ne dépasse pas 33% du revenu ?*
5. *En tenant compte d'un taux d'occupation d'une pièce de plus que le nombre d'occupants, merci d'indiquer pour chacun de ces 12 loyers médians (respectivement moyens) :*
  - a. *quel pourcentage de la population genevoise peut financièrement accéder à ces loyers ;*
  - b. *quel pourcentage des ménages de cette taille peut financièrement accéder à ces loyers.*
6. *Même question pour un taux d'occupation de deux pièces de plus que le nombre d'occupants.*
7. *Questions identiques (3 à 6) pour les 5 dernières années 2019-2024 (ou 2018-2023, si les chiffres 2024 ne sont pas encore disponibles).*

Concernant le logement en propriété par étage (PPE)

8. *Pour les appartements en PPE construits en 2024 (ou 2023, si les chiffres 2024 ne sont pas encore disponibles), quel est le prix médian (ou moyen, si le prix médian n'est pas disponible) pour chaque type d'appartement de 1 à 6 pièces (ou au m<sup>2</sup>, si les chiffres ne sont pas disponibles à la pièce), pour les logements se trouvant :*
  - a. *en zone de développement ?*
  - b. *en zone ordinaire ?*

9. *Pour chacun de ces 12 prix médians (respectivement moyens), pouvez-vous indiquer le revenu minimal et la fortune minimale nécessaires pour pouvoir acquérir ce bien, en respectant les pratiques bancaires usuelles pour une acquisition et en tenant compte d'un apport de fonds propres minimal ?*
10. *En tenant compte d'un taux d'occupation d'une pièce de plus que le nombre d'occupants, merci d'indiquer pour chacun de ces 12 prix médians (respectivement moyens) :*
  - a. *quel pourcentage de la population genevoise peut financièrement accéder à ces loyers;*
  - b. *quel pourcentage des ménages de cette taille peut financièrement accéder à ces loyers.*
11. *Même question pour un taux d'occupation de deux pièces de plus que le nombre d'occupants.*
12. *Questions identiques (8 à 11) pour les 5 dernières années 2019-2024 (ou 2018-2023, si les chiffres 2024 ne sont pas encore disponibles).*

*Concernant les logements d'utilité publique (LUP)*

13. *Combien de logements LUP ont été construits en zone ordinaire :*
  - a. *en 2024 (respectivement 2023, si les données ne sont pas encore disponibles) ?*
  - b. *au cours des 5 dernières années pour lesquelles des données sont disponibles ?*
14. *Combien de logements LUP ont été construits en zone de développement :*
  - a. *en 2024 (respectivement 2023, si les données ne sont pas encore disponibles) ?*
  - b. *au cours des 5 dernières années pour lesquelles des données sont disponibles ?*

*Je remercie le Conseil d'Etat des réponses apportées à ces questions.*

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat relève que les réponses proviennent principalement des statistiques collectées par l'office cantonal de la statistique (OCSTAT), et également de celles collectées par l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Comme demandé par l'auteur de la présente question écrite ordinaire, les données portent sur les années 2019 à 2024, qui constituent une période de 6 ans.

### Question 1

Les constructions selon la zone de construction sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Office cantonal de la statistique - OCSTAT



### Logements neufs construits, selon le nombre de pièces et le type de zone d'affectation, en 2024

Totaux annuels	Canton de Genève							Total
	Nombre de pièces (cuisine comprise)							
	1	2	3	4	5	6 7 ou plus		
<b>2024</b>								
Zone développement p	133	68	249	272	247	71	4	1 044
Zone ordinaire p	10	78	223	329	292	112	45	1 089
<b>Total p</b>	<b>143</b>	<b>146</b>	<b>472</b>	<b>601</b>	<b>539</b>	<b>183</b>	<b>49</b>	<b>2 133</b>

p : chiffres provisoires

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique du parc immobilier

### Question 2

Les constructions selon la zone de construction pour les années 2019-2024 sont détaillées dans le tableau ci-après :

## Logements neufs construits, selon le nombre de pièces et le type de zone d'affectation, depuis 2019

Totaux annuels

Canton de Genève

	Nombre de pièces (cuisine comprise)							Total
	1	2	3	4	5	6 7 ou plus		
<b>2024</b>								
Zone développement p	133	68	249	272	247	71	4	1 044
Zone ordinaire p	10	78	223	329	292	112	45	1 089
<b>Total p</b>	<b>143</b>	<b>146</b>	<b>472</b>	<b>601</b>	<b>539</b>	<b>183</b>	<b>49</b>	<b>2 133</b>
<b>2023</b>								
Zone développement	297	163	567	722	517	106	18	2 390
Zone ordinaire	39	40	183	268	409	177	43	1 159
<b>Total</b>	<b>336</b>	<b>203</b>	<b>750</b>	<b>990</b>	<b>926</b>	<b>283</b>	<b>61</b>	<b>3 549</b>
<b>2022</b>								
Zone développement	.	242	618	860	552	134	18	2 424
Zone ordinaire	4	24	86	178	368	163	78	901
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>266</b>	<b>704</b>	<b>1 038</b>	<b>920</b>	<b>297</b>	<b>96</b>	<b>3 325</b>
<b>2021</b>								
Zone développement	273	165	518	752	653	107	13	2 481
Zone ordinaire	3	14	93	212	329	108	39	798
<b>Total</b>	<b>276</b>	<b>179</b>	<b>611</b>	<b>964</b>	<b>982</b>	<b>215</b>	<b>52</b>	<b>3 279</b>
<b>2020</b>								
Zone développement	30	155	382	474	385	110	18	1 554
Zone ordinaire	4	11	70	203	238	125	34	685
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>166</b>	<b>452</b>	<b>677</b>	<b>623</b>	<b>235</b>	<b>52</b>	<b>2 239</b>
<b>2019</b>								
Zone développement	4	109	388	506	292	91	4	1 394
Zone ordinaire	9	17	43	113	325	135	40	682
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>126</b>	<b>431</b>	<b>619</b>	<b>617</b>	<b>226</b>	<b>44</b>	<b>2 076</b>
<b>Total 2019 - 2024</b>								
Zone développement	737	902	2 722	3 586	2 646	619	75	11 287
Zone ordinaire	69	184	698	1 303	1 961	820	279	5 314
<b>Total</b>	<b>806</b>	<b>1 086</b>	<b>3 420</b>	<b>4 889</b>	<b>4 607</b>	<b>1 439</b>	<b>354</b>	<b>16 601</b>

p : chiffres provisoires

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique du parc immobilier

### Question 3

La statistique des loyers produite par l'OCSTAT repose sur un échantillon de logements représentatif du parc de logements du canton. L'échantillon n'est pas assez grand pour permettre de produire une estimation du loyer médian selon le niveau de détail demandé, car il contient trop peu de logements construits en 2024. Pour répondre au plus près à la question posée, nous avons produit des résultats en groupant les logements construits entre 2021 et 2024. Grouper plusieurs années permet d'augmenter le nombre d'observations et l'année de construction a moins d'impact sur le loyer médian que le nombre de pièces ou la zone d'affectation.

Les résultats produits distinguent les logements situés en zone de développement et ceux situés en zone ordinaire. Pour les logements en zone de développement, comme les logements pris en compte ont été construits au cours des années 2021 à 2024, leur loyer est contrôlé. Les logements subventionnés sont écartés. Pour les logements en zone ordinaire, seuls ceux à loyer libre sont pris en compte; les subventionnés sont écartés.

Les résultats sont détaillés dans le tableau ci-après :

Office cantonal de la statistique - OCSTAT



#### Loyer mensuel médian des logements de 1 à 6 pièces construits après 2020 selon le nombre de pièces et la nature du logement, en 2024 (1)

Loyer de mai 2024, en franc

Canton de Genève

	Logements de ... pièces (cuisine comprise)					
	1	2	3	4	5	6
A loyer libre en zone ordinaire	( )	( )	1'703	2'326	3'000	( )
Loyers contrôlés en zone de développement (ZDLOC)	( )	879	1'381	2'113	2'621	3'234

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

( ) signifie que le nombre de logements est trop faible pour pouvoir produire un résultat fiable.

**Source** : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers

## Question 4

Le revenu minimal nécessaire pour chaque loyer médian est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Office cantonal de la statistique - OCSTAT



### Revenu annuel brut minimal nécessaire pour ces loyers médians avec taux d'effort à 25%

Canton de Genève

	Logements de ... pièces (cuisine comprise)					
	1	2	3	4	5	6
A loyer libre en zone ordinaire	( )	( )	81'744	111'648	144'000	( )
Loyers contrôlés en zone de développement (ZDLOC)	( )	42'192	66'288	101'424	125'808	155'232

( ) signifie que le nombre de logements est trop faible pour pouvoir produire un résultat fiable.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers

Le revenu minimal nécessaire pour chaque loyer médian est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Office cantonal de la statistique - OCSTAT



### Revenu annuel brut minimal nécessaire pour ces loyers médians avec taux d'effort à 33%

Canton de Genève

	Logements de ... pièces (cuisine comprise)					
	1	2	3	4	5	6
A loyer libre en zone ordinaire	( )	( )	61'927	84'582	109'091	( )
Loyers contrôlés en zone de développement (ZDLOC)	( )	31'964	50'218	76'836	95'309	117'600

( ) signifie que le nombre de logements est trop faible pour pouvoir produire un résultat fiable.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers

## Question 5

Les revenus utilisés sont les revenus bruts cumulés de l'ensemble des membres du ménage, soit les personnes qui vivent dans le même logement. Afin qu'ils soient suffisamment fiables, les résultats sur les revenus des ménages reposent sur les données de 3 années successives. Les résultats les plus récents, utilisés ici, portent sur les années 2019 à 2021.

Les résultats ci-dessous représentent la part des ménages disposant d'un revenu supérieur au revenu minimal indiqué aux questions 4a et 4b, en tenant compte du fait que le nombre de pièces du logement doit être supérieur d'1 pièce au nombre de personnes formant le ménage.

Le pourcentage de la population genevoise qui peut accéder financièrement à ces loyers est celui qui apparaît dans chacun des tableaux produits ci-dessous sous la colonne nommée « Ensemble ».

La proportion des ménages pour lesquels le loyer est supportable est détaillée dans le tableau suivant :

Office cantonal de la statistique - OCSTAT



**Part (en %) des ménages pouvant accéder à ces loyers selon un taux d'effort à 25% et un nombre de pièces égal à la taille du ménage + 1**

Canton de Genève

	Logements de ... pièces (cuisine comprise)						Ensemble (2)
	1	2	3	4	5	6	
Taille du ménage (nombre de personnes)		1	2	3	4	5	
Part des ménages de cette taille avec revenu supérieur au seuil (loyer libre) (1)	///	///	71.6	69.6	65.4	///	69.6
Part des ménages de cette taille avec revenu supérieur au seuil (ZDLOC) (1)	///	77.5	83.0	75.3	74.1	58.4	77.4

(1) Ces résultats sont construits à partir d'un échantillon et sont assortis d'une marge d'erreur (intervalle de confiance). Pour des raisons de lisibilité, cet intervalle de confiance n'est pas représenté ici, mais correspond à environ +/- 1 point de pourcentage.

(2) Ensemble des ménages pour lesquels un seuil est disponible : ménages de 2 à 4 personnes pour les loyers libres, ménages de 1 à 5 personnes pour les ZDLOC.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers / Statistique cantonale du revenu et de la fortune des ménages



La proportion des ménages pour lesquels le loyer n'est pas inabordable est détaillée dans le tableau suivant :

Office cantonal de la statistique - OCSTAT



**Part (en %) des ménages pouvant accéder à ces loyers selon un taux d'effort à 33% et un nombre de pièces égal à la taille du ménage + 1**

Canton de Genève

	Logements de ... pièces (cuisine comprise)						Ensemble (2)
	1	2	3	4	5	6	
Taille du ménage (nombre de personnes)		1	2	3	4	5	
Part des ménages de cette taille avec revenu supérieur au seuil (loyer libre) (1)	///	///	85.9	84.5	81.1	///	84.4
Part des ménages de cette taille avec revenu supérieur au seuil (ZDLOC) (1)	///	///	92.2	87.9	86.7	75.3	89.0

(1) Ces résultats sont construits à partir d'un échantillon et sont assortis d'une marge d'erreur (intervalle de confiance). Pour des raisons de lisibilité, cet intervalle de confiance n'est pas représenté ici, mais correspond à environ +/- 1 point de pourcentage.

(2) Ensemble des ménages pour lesquels un seuil est disponible : ménages de 2 à 4 personnes pour les loyers libres, ménages de 1 à 5 personnes pour les ZDLOC.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers / Statistique cantonale du revenu et de la fortune des ménages

## Question 6

Les résultats ci-dessous présentent la part des ménages disposant d'un revenu supérieur au revenu minimal indiqué aux questions 4a et 4b, en tenant compte du fait que le nombre de pièces du logement doit être supérieur de 2 pièces au nombre de personnes formant le ménage.

La proportion des ménages pour lesquels le loyer est supportable est détaillée dans le tableau ci-après :

Office cantonal de la statistique - OCSTAT



**Part (en %) des ménages pouvant accéder à ces loyers selon un taux d'effort à 25% et un nombre de pièces égal à la taille du ménage + 2**

Canton de Genève

	Logements de ... pièces (cuisine comprise)					
	1	2	3	4	5	6
Taille du ménage			1	2	3	4 Ensemble (2)
Part des ménages de cette taille avec revenu supérieur au seuil (loyer libre) (1)	///	///	32.8	50.6	51.1	/// 43.0
Part des ménages de cette taille avec revenu supérieur au seuil (ZDLOC) (1)	///	///	45.6	57.2	61.1	59.6 53.6

(1) Ces résultats sont construits à partir d'un échantillon et sont assortis d'une marge d'erreur (intervalle de confiance). Pour des raisons de lisibilité, cet intervalle de confiance n'est pas représenté ici, mais correspond à environ +/- 1 point de pourcentage.

(2) Ensemble des ménages pour lesquels un seuil est disponible : ménages de 1 à 3 personnes pour les loyers libres, ménages de 1 à 4 personnes pour les ZDLOC.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers / Statistique cantonale du revenu et de la fortune des ménages

La proportion des ménages pour lesquels le loyer n'est pas inabordable est détaillée dans le tableau suivant :

**Part (en %) des ménages pouvant accéder à ces loyers selon un taux d'effort à 33% et un nombre de pièces égal à la taille du ménage + 2**

Canton de Genève

	Logements de ... pièces (cuisine comprise)					
	1	2	3	4	5	6
Taille du ménage			1	2	3	4 Ensemble (2)
Part des ménages de cette taille avec revenu supérieur au seuil (loyer libre) (1)	///	///	49.6	69.4	71.3	/// 60.6
Part des ménages de cette taille avec revenu supérieur au seuil (ZDLOC) (1)	///	///	63.8	75.1	78.7	77.5 71.6

(1) Ces résultats sont construits à partir d'un échantillon et sont assortis d'une marge d'erreur (intervalle de confiance). Pour des raisons de lisibilité, cet intervalle de confiance n'est pas représenté ici, mais correspond à environ +/- 1 point de pourcentage.

(2) Ensemble des ménages pour lesquels un seuil est disponible : ménages de 1 à 3 personnes pour les loyers libres, ménages de 1 à 4 personnes pour les ZDLOC.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des loyers / Statistique cantonale du revenu et de la fortune des ménages

## Question 7

Comme indiqué en réponse à la question 3, les effectifs pour les loyers sont insuffisants pour pouvoir produire des résultats pour chaque année. Pour la statistique du revenu et de la fortune des ménages, qui permet de calculer la part des ménages dépassant les seuils, comme indiqué en réponse à la question 4, les résultats regroupent les données de plusieurs années et les plus récents disponibles sont ceux portant sur les années 2019 à 2021. Il n'est donc pas possible de produire les résultats pour chaque année permettant de répondre à cette question 7.

## Question 8

Les prix médians des appartement en propriété par étages (PPE) neufs vendus en 2023 selon le type de marché sont détaillés dans le tableau suivant :

Office cantonal de la statistique - OCSTAT



### Prix médian des appartements en PPE neufs vendus, selon le nombre de pièces et le type de marché en 2023 (1)

Chiffres annuels, en millier de francs courants

Canton de Genève

	Logements de ... pièces (cuisine comprise)				
	1+2	3	4	5	6 ou plus
<b>Prix contrôlés (ZDPPE)</b>					
2023	333	625	778	961	1'213
<b>Marché libre</b>					
2023	( )	867	1'200	1'465	2'300

(1) Le nombre de pièces est estimé à partir de la surface du bien.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des transactions immobilières

## Questions 9 à 11

Le Conseil d'Etat ne peut apporter de réponse à ces questions, qui dépendent des pratiques usuelles de chaque établissement financier.

## Question 12

Les prix médians des appartements en PPE neufs vendus au cours des années 2018 à 2023 sont détaillés ci-après :

Office cantonal de la statistique - OCSTAT



### Prix médian des appartements en PPE neufs vendus, selon le nombre de pièces et le type de marché, de 2018 à 2023 (1)

Chiffres annuels, en millier de francs courants

Canton de Genève

	Logements de ... pièces (cuisine comprise)				
	1+2	3	4	5	6 ou plus
<b>Prix contrôlés (ZDPPE)</b>					
2018	( )	565	700	879	( )
2019	292	593	697	983	1'160
2020	408	521	660	858	( )
2021	( )	544	684	870	1'034
2022	456	625	792	1'022	1'300
2023	333	625	778	961	1'213
<b>2018-2023</b>	<b>418</b>	<b>610</b>	<b>741</b>	<b>921</b>	<b>1'199</b>
<b>Marché libre</b>					
2018	540	760	1'070	1'295	1'825
2019	618	788	1'084	1'345	1'900
2020	567	805	1'128	1'330	2'177
2021	629	860	1'280	1'614	2'604
2022	693	1'032	1'243	1'633	2'411
2023	( )	867	1'200	1'465	2'300
<b>2018-2023</b>	<b>618</b>	<b>850</b>	<b>1'174</b>	<b>1'468</b>	<b>2'196</b>

(1) Le nombre de pièces est estimé à partir de la surface du bien.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des transactions immobilières

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :  
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

La présidente :  
Nathalie FONTANET