

Comment Genève loge-t-elle ses nouveaux habitants?

Philippe Angelozzi
Secrétaire général
de l'USPI Genève



L'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) a tenté d'apporter une réponse à cette interrogation pour l'année 2015 en analysant la structure de l'évolution démographique du canton.

Voici un résumé de son analyse. En 2015, la population du canton a augmenté de 8033 personnes. Cette croissance est due à deux éléments: un solde migratoire de 6265 personnes et un solde naturel (la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) de 1768 personnes.

Les nouveau-nés (au nombre de 5219) n'ayant pas besoin d'un logement distinct de celui de leurs parents, le solde naturel n'est pas un facteur à prendre en considération pour analyser le besoin de nouvelles personnes à loger.

Le solde migratoire est ainsi le facteur à prendre en considération pour déterminer comment sont logés les nouveaux habitants. L'augmentation des requérants d'asile s'élevé pour l'année 2015 à 1660 personnes. Ces nouveaux arrivants sont au bénéfice d'un logement dans une habitation collective dédiée. Ils ne doivent donc pas être comptabilisés dans le besoin des nouvelles personnes à loger. Le besoin de logements individuels pour les nouveaux arrivants (solde migratoire moins les requérants d'asiles) est donc de 4605 personnes.

Quelle est l'offre disponible en termes de logements à Genève? Premièrement, le gain effectif en logements (le nombre de constructions moins les destructions ou transformations) se monte à 1986 pour 2015. Deuxièmement, les logements «libérés» par les personnes décédées sont estimés à 850 et ceux remis sur le marché locatif suite à l'entrée en EMS de son résident à 510, sont 3346 logements au total.

En conséquence, les 4605 personnes supplémentaires à loger à Genève bénéfici-

eraient d'un potentiel de 3346 logements disponibles ce qui, selon l'OCSTAT, est plausible pour expliquer comment pourraient être logés les nouveaux arrivants.

En conclusion, l'étude de l'OCSTAT permet de comprendre qu'environ seul 50% des personnes issues de la croissance démographique doivent être logés. Il serait intéressant de savoir si les données du flux migratoire sont réelles et non biaisées par des domiciliations fictives (personnes habitants en France voisine ou dans un autre canton, mais annoncées comme habitant à Genève). De plus, il faut noter que cette analyse ne prend pas en compte les besoins des personnes déjà domiciliées dans le canton et qui souhaitent changer de logements (prise de premier logement, agrandissement familial, divorces, etc).

* Union suisse des professionnels de l'immobilier

www.uspi-geneve.ch

