
Le scandale du marché immobilier et locatif à Genève

écrit par l'équipe d'ATENA

28 mars 2024

Le marché immobilier à Genève constitue une problématique sociale qui trouve assurément ses origines dans divers facteurs.

Cependant, l'un des éléments qui émerge de manière incontestable est l'impact du monde financier et des investisseurs institutionnels sur le niveau extrêmement élevé des prix de location et d'achat des biens immobiliers.

Une anomalie régionale qui a des répercussions importantes sur la qualité de vie d'une grande partie de la population pour qui l'accès au marché immobilier est prohibitif, voire impossible.

Il est indéniable que dans le canton de Genève, l'un des droits fondamentaux est directement bafoué : le droit à un logement convenable, comme évoqué par l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 et dans l'article 11.1 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966¹.

¹Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté. [?]

Et ce, au nom d'un profit financier à l'abri des regards d'une politique totalement complice.

Il s'agit d'un scandale qui mérite d'être dénoncé pour empêcher une poignée de profiteurs de continuer à s'enrichir sur la peau de citoyens honnêtes et souvent ignorants.

Introduction

Avez-vous déjà cherché un logement à Genève ?

Je ne parle même pas de l'acheter, car les prix sont scandaleusement élevés, parmi les plus hauts du monde, et certainement pas seulement à cause du niveau de salaire élevé dont jouit généralement la population suisse. Je parle de la location d'un logement.

Eh bien, je vais vous raconter l'expérience d'une personne qui a vécu sur sa peau la recherche d'un logement locatif et qui a accepté de partager son témoignage. "Pour des raisons familiales, j'ai dû commencer à chercher un logement pour moi et mes filles. Après quelques jours d'optimisme, j'ai commencé à saisir les premiers éléments du drame. Suivant les indications des sites immobiliers les plus courants, j'ai participé aux visites organisées pour les quelques logements correspondant à mes critères de recherche. C'est ainsi que je me suis retrouvé à l'entrée d'immeubles, parfois à la limite du délabrement, en

compagnie d'une armée d'autres locataires potentiels. Parfois, la file d'attente s'étendait sur le trottoir sur plusieurs dizaines de mètres, pour un nombre de personnes pouvant dépasser les cent unités. Une scène surréaliste. Il ne manquait que le tourniquet pour l'oblitération du billet et cela aurait ressemblé en tout point à l'entrée d'un musée prestigieux.

Il s'agissait de personnes comme moi, dans le besoin et pleines d'espoir, mais surtout souvent affligées par la conscience que les chances d'obtenir ce logement étaient minimales, presque nulles. Je ne sais pas si vous partagez ce sentiment, mais personnellement, je me suis senti maltraité, piétiné au fond de moi, humilié. J'étais un dossier parmi des dizaines, des centaines d'autres dossiers.

Déshumanisé, réduit à des coordonnées et des chiffres dans lesquels les problèmes qui me poussaient avec tant de sollicitude à chercher un logement avaient complètement disparu, ignorés au nom d'une recommandation ou, scandale dans le scandale, du paiement d'une agence de relocation ou d'un chasseur d'appartements, qui demandent un pot-de-vin en échange de l'escalade de leur dossier."

Vous semble-t-il que ce système mérite de continuer à fonctionner ainsi ?

Au-delà de la barbarie inacceptable pour un pays qui se dit civilisé et exemplaire pour le monde, la question est de savoir pourquoi il est si difficile de trouver un logement et pourquoi les prix sont si élevés ?

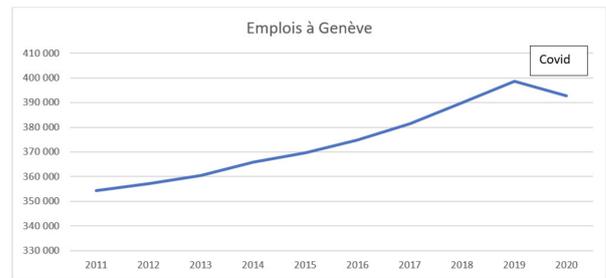
Dans la suite de l'article, vous découvrirez les raisons et les responsabilités de ce scandale social.

1 Pourquoi le prix de l'immobilier est aussi élevé à Genève

Le dynamisme économique du canton de Genève est une réalité incontestable. Le territoire offre un cadre de vie de qualité et d'importantes opportunités professionnelles. Cela induit un afflux démographique notable qui implique une augmentation considérable de la population ayant besoin d'un logement.

Le graphique de la figure 1 montre que le nombre d'emplois dans le canton de Genève a augmenté progressivement, à l'exception de l'année 2020, marquée par la pandémie de COVID [6].

En 2022, le nombre d'emplois salariés à Genève était d'environ 386 000, soit une augmentation de 1,8 % par rapport à l'année précédente. La même année, l'Office de la statistique (OCSTAT) a indiqué un taux d'augmentation du nombre total d'emplois de 2,4 % [5].



Source : Office cantonal de la statistique (OCSTAT) – Statistique structurelle des entreprises.

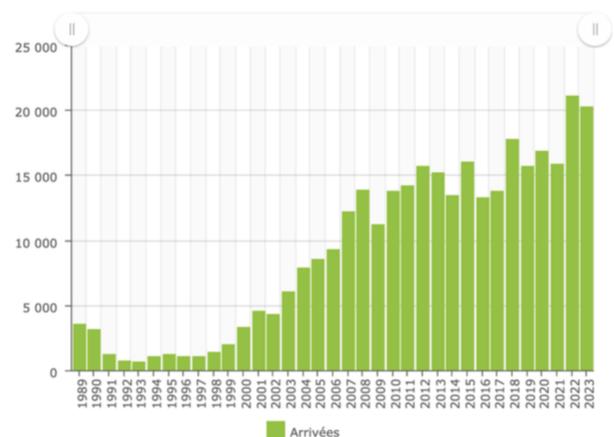
Figure 1: Nombre d'emplois pourvus dans le canton de Genève jusqu'au 2020.

	Suisse	Genève
Emplois	5,28 millions	392'720
Pop. active en 2020	4,59 millions	235'645
% d'emplois par rapport à la pop. résidente	115%	167%

Source : OFS/OCSTAT – Statistique structurelle des entreprises/Relevé structurel

Figure 2: Tableau de la population active en Suisse et à Genève par rapport aux emplois.

Le tableau de la figure 2 montre que 67% de la population active ne réside pas à Genève, mais se répartit dans un territoire environnant appelé "Grand Genève". En raison de la configuration géographique, cette portion de territoire est située de l'autre côté de la frontière française. Cela signifie que l'augmentation du nombre d'emplois entraîne une augmentation du nombre de frontaliers, c'est-à-dire de personnes qui résident en territoire français tout en travaillant dans le canton de Genève.



Nouveaux titulaires d'un permis frontalier dans le canton de Genève, depuis 1989

Figure 3: Nombre de frontaliers (permis G) arrivés depuis 1989 à 2023 [8].

La pression économique qui stimule la croissance

de Genève accroît donc la nécessité de créer de nouveaux logements. La figure 5 montre que le nombre de logements construits n'est pas suffisant pour compenser l'augmentation annuelle des emplois. Cela explique pourquoi une si grande partie de la population active choisit de chercher un logement de l'autre côté de la frontière.

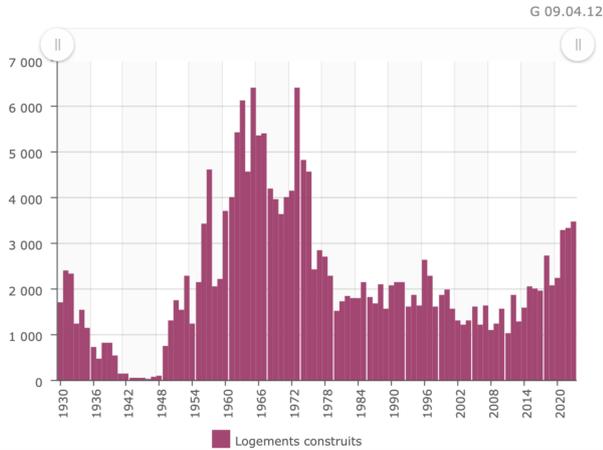


Figure 4: Nombre de logements neufs par année depuis 1934.

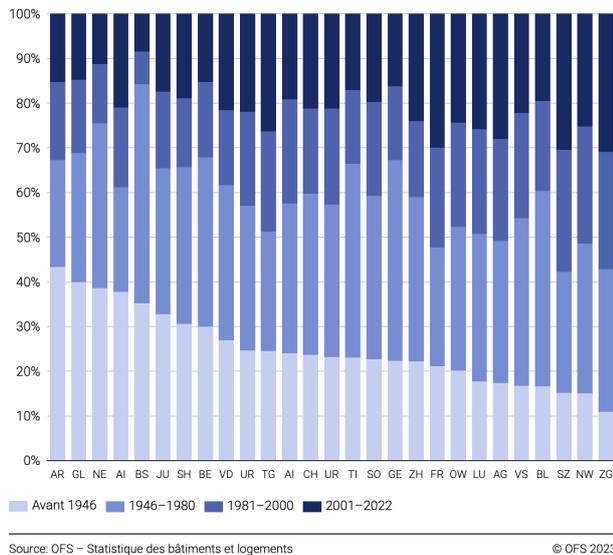


Figure 5: Nombre de logements par période de construction et par canton.

Ce qui précède permet de comprendre pourquoi le marché immobilier genevois est constamment sous pression. La demande de logements est toujours largement supérieure à l'offre. Les prix d'achat et de location sont parmi les plus élevés au monde. Au cours de ces dernières années, le prix au mètre carré des appartements n'a cessé d'augmenter, comme le montre le graphique de la figure 6.

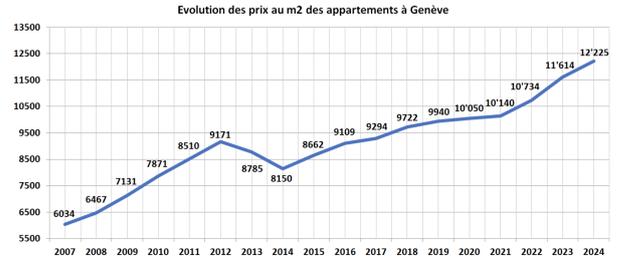


Figure 6: Evolution du prix au m² des appartements à Genève.

En raison des prix d'achat si élevés, une part considérable de la population moins aisée opte pour la location. Cela génère une pression considérable sur le marché locatif, ce qui fait grimper les prix (fig.7).

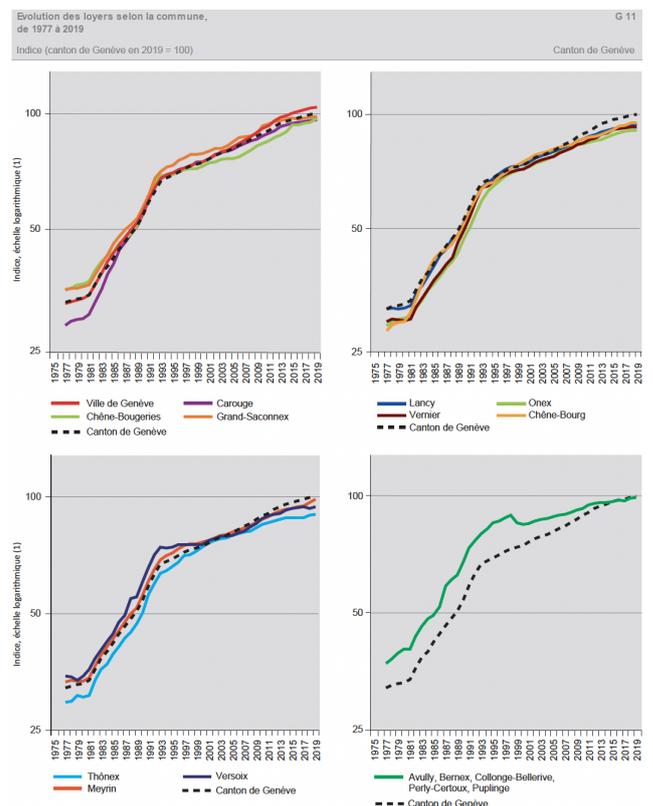


Figure 7: Evolution du prix au m² des appartements à Genève.

La situation actuelle place Genève parmi les villes avec les prix de location les plus élevés de Suisse et d'Europe entière (fig. 8).

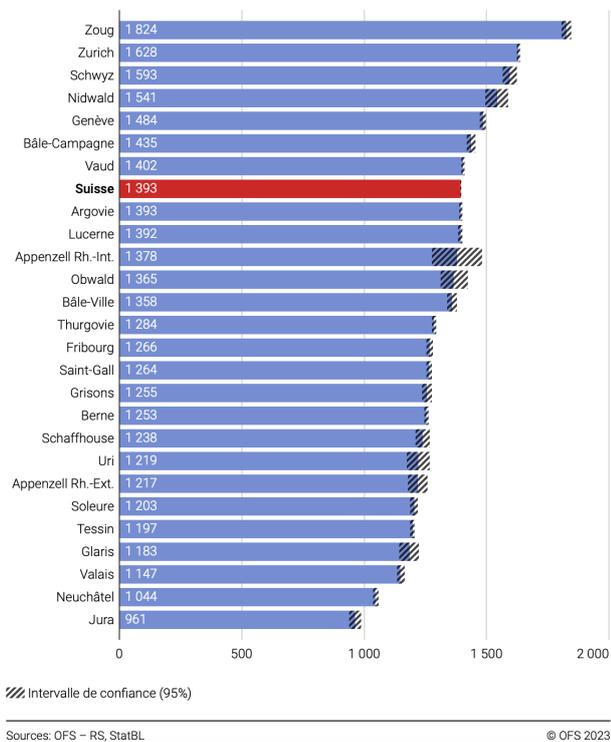


Figure 8: Loyer moyen par canton.

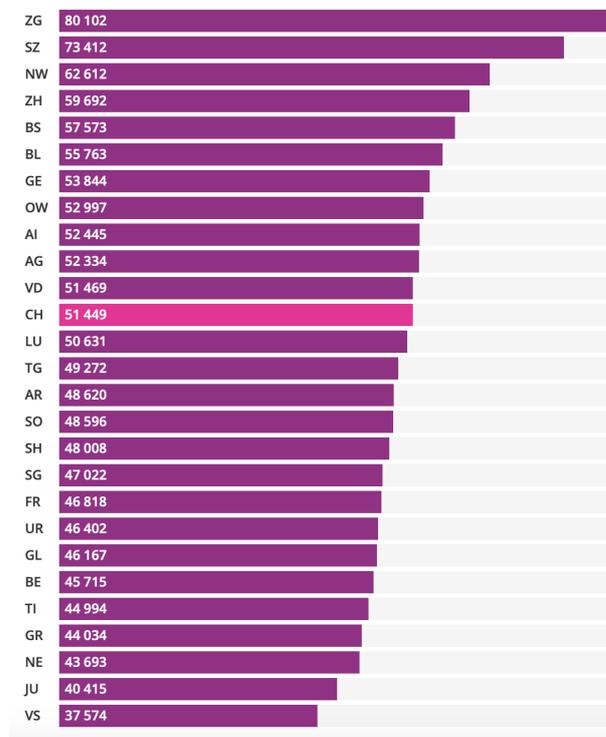
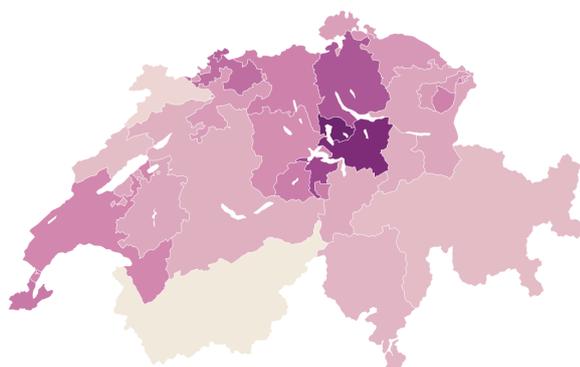


Figure 10: Reddito per cantone.

Genève n'est pas la ville la plus chère, Zurich et Zoug le sont encore plus. Il serait donc naturel de comparer le niveau de revenu avec celui des prix des loyers. Les figures 9 et 10 présentent une carte de la Suisse avec le niveau de revenu par canton.

Genève occupe effectivement une place dans le classement des revenus qui est similaire à celle qu'elle occupe dans le classement des niveaux de loyers.

Revenu net moyen par canton
En 2018



Carte: watson • Source: [Conseil fédéral](#)

Figure 9: Carta del reddito per cantone.

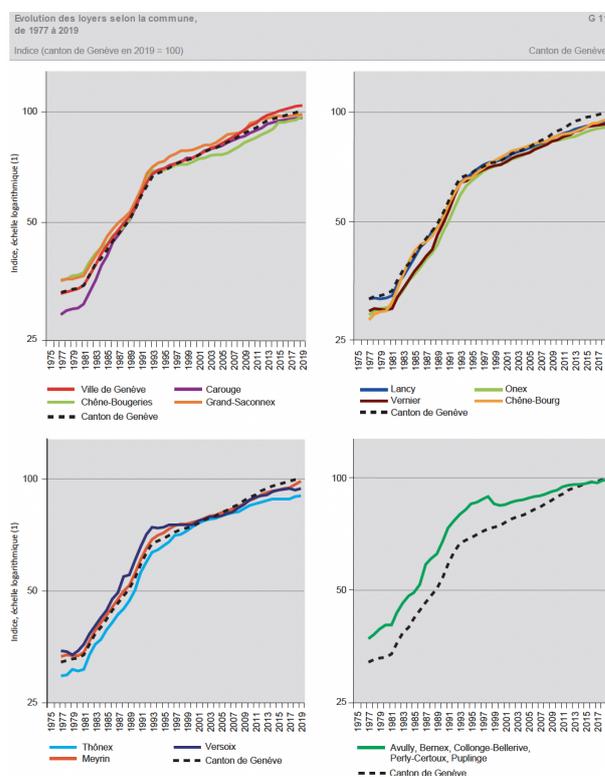


Figure 11: Evolution des prix des loyers dans le Canton de Genève.

Cependant, Genève détient une triste primauté. Le prix des loyers à Genève a augmenté plus que dans d'autres villes, comme le montre le graphique de la figure 12.

Plus grave encore, le niveau de revenu du canton de Genève a subi un déclin évident au cours de la dernière décennie, une exception par rapport à l'ensemble de la Confédération (fig.13, fig.14).

Le canton de Genève a remporté la palme, malgré la croissance continue des prix des loyers au cours de la même période.

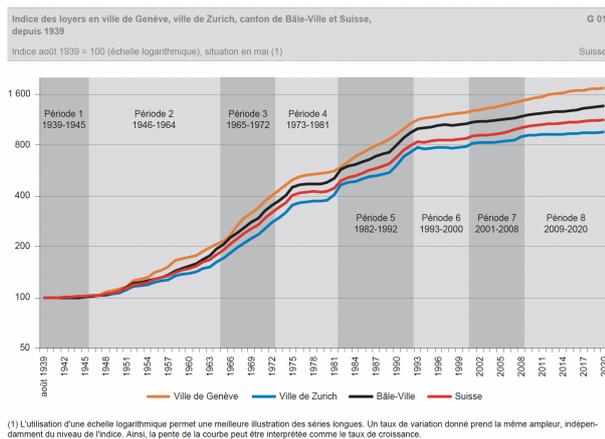


Figure 12: *Index relatif des prix à la location sur différentes villes.*

2 Qui sont les propriétaires des logements genevois?

Il est curieux de noter que cette augmentation du niveau des prix à la location correspond à l'augmentation de la part des logements acquis par les sociétés immobilières. Comme le rapporte l'ASLOCA dans une enquête publiée en 2020, entre 2000 et 2017, la part des logements locatifs appartenant à des sociétés immobilières est passée de 29 % à 39 %. Au cours de la même période, la proportion de logements locatifs appartenant à des propriétaires privés est passée de 57 % à 47 %.

Le nombre actuel estimé de propriétaires occupant leur propre logement est indiqué dans la figure 15.

Le résultat est sans appel. Seul le 18% des logements genevois est occupé par des propriétaires particuliers. Qui sont donc les propriétaires de tant de logements ?

Le graphique de la figure 16 nous aide à y voir plus clair.

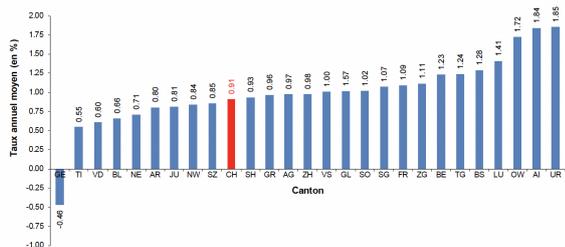
La surprise est que, comme ASLOCA l'a déjà dénoncé [3] en 2020, 53 % de tous les logements

locatifs sont détenus par des investisseurs institutionnels, notamment des banques, des assurances et des sociétés immobilières. Parmi tous, l'assureur SwissLife se distingue avec 35 000 appartements répartis dans 1 250 immeubles, pour un revenu de 23 milliards. Comme le souligne ASLOCA dans son article, le principal actionnaire de SwissLife est le gestionnaire de fortune américain BlackRock, connu pour son agressivité sans scrupules. Parmi les banques, UBS se distingue avec ses 30 000 appartements répartis dans toute la Suisse.

Ci-dessous, la liste de tous les investisseurs institutionnels détenant des appartements dans le canton de Genève :

- Banques :
 - UBS
 - Credit Suisse
 - Pictet & Cie
 - Julius Baer
- Assurances :
 - Swiss Life
 - Helvetia
 - AXA
 - Generali
- Fonds de pension:
 - Caisse de pension de l'Etat de Genève (CPEG)
 - Caisse de pension des Services Industriels de Genève (SIG)
 - Caisse de pension du Groupe hospitalier de Genève (HUG)
- Sociétés immobilières:
 - Swiss Prime Site
 - PSP Swiss Property
 - Stoneweg
 - Foncière Atalante

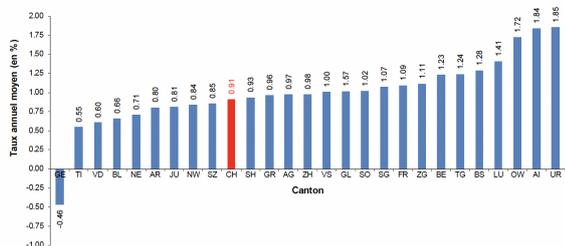
G4.9 Taux annuel moyen de croissance de la valeur moyenne des revenus équivalents nets, par canton de 2010 à 2018 (en valeur réelle)



Source: données fiscales concernant l'impôt fédéral direct 2010 à 2018; propre évaluation.

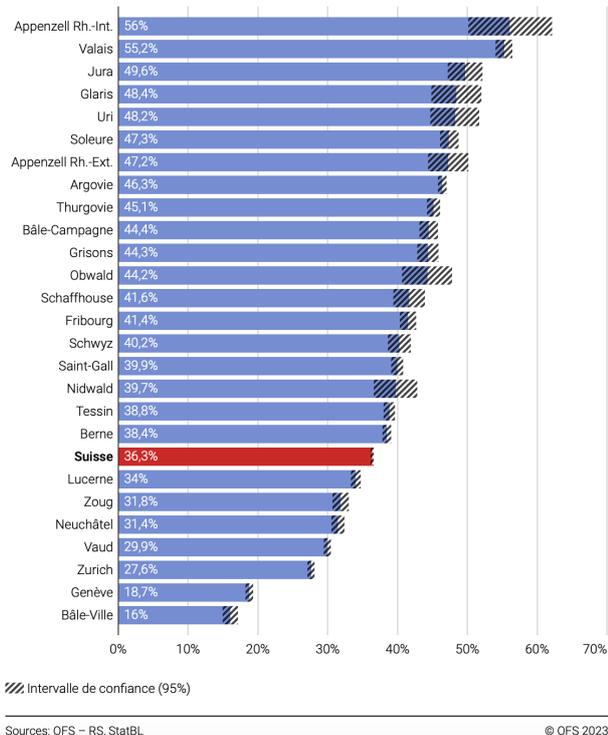
Figure 13: Taux annuel moyen de croissance du revenu net par canton.

G4.9 Taux annuel moyen de croissance de la valeur moyenne des revenus équivalents nets, par canton de 2010 à 2018 (en valeur réelle)



Source: données fiscales concernant l'impôt fédéral direct 2010 à 2018; propre évaluation.

Figure 14: Carte du taux annuel moyen de croissance du revenu net.

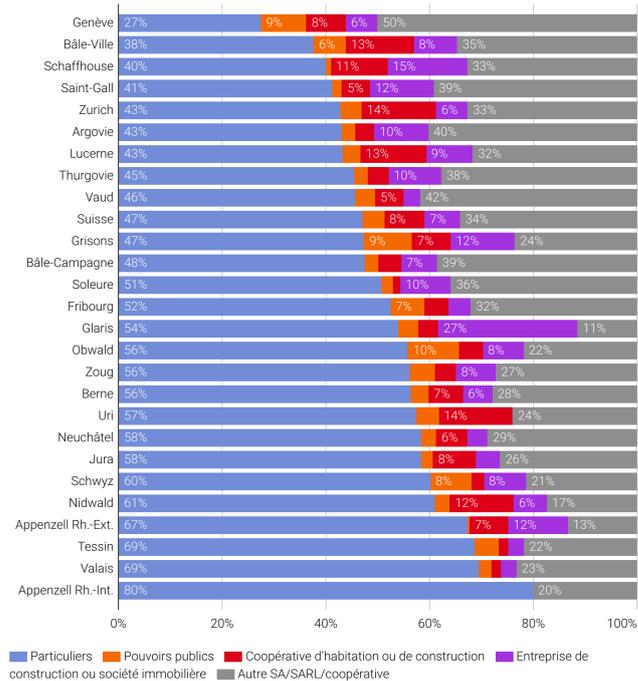


Sources: OFS - RS, StatBL

© OFS 2023

Figure 15: Taux par canton des logements occupés par les propriétaires.

Type de propriétaire des logements de locataires, par canton 2020-2022 cumulé



Source: OFS - IDL

© OFS 2023

Figure 16: Quota de logements par type de propriétaires et par canton.

Ce qui ressort clairement de ces données est une dangereuse concentration du patrimoine immobilier entre les mains de quelques acteurs. Selon le rapport n° 57 de janvier 2019 publié par les Communications Statistiques de l'Etat de Genève, le nombre de logements d'habitation s'élevait à 205 800 unités en 2015. En arrondissant ce nombre à 210 000 unités en 2024, on estime que le nombre total de logements locatifs est d'environ 170 000, dont plus de 90 000 sont détenus par une quinzaine d'investisseurs institutionnels.

Ces derniers transforment les biens immobiliers en placements financiers selon un mécanisme assez simple. Plutôt que d'utiliser leurs propres fonds pour l'achat, ils créent des obligations ou des actions via un véhicule d'investissement, qui peut être un fonds commun de placement, une société par actions ou une société à responsabilité limitée. Ces titres sont ensuite vendus aux investisseurs en promettant un rendement directement lié aux loyers perçus. Pour attirer les investisseurs, il est nécessaire de promettre des rendements élevés. Plus le rendement promis est élevé, plus le loyer des biens immobiliers doit être élevé. Ce mécanisme a deux conséquences :

1. le prix d'achat des biens immobiliers est également élevé en raison de la pénurie de l'offre

et de la concentration du patrimoine immobilier entre les mains de si peu d'acteurs;

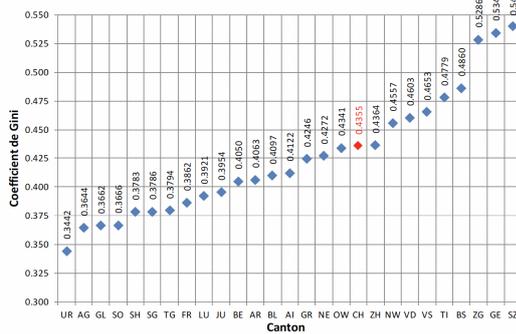
- le prix des loyers est contrôlé par un petit nombre d'acteurs dont le seul objectif est d'attirer des investissements pour verser un rendement élevé aux investisseurs.

3 Inégalité sociale à Genève

Le dernier élément qui aggrave encore la situation est la répartition inégale des revenus et de la fortune dans le canton de Genève. Le graphique de la figure 17 montre le coefficient de Gini, qui mesure le niveau d'inégalité.

Genève détient une fois de plus un autre record négatif. En effet, il s'agit du canton où le coefficient de Gini a augmenté le plus entre 2010 et 2018 (fig. 18 et fig. 19).

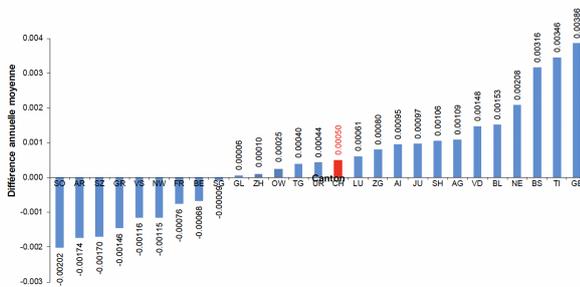
G4.6 Coefficient d'inégalité de Gini des revenus équivalents nets dans les différents cantons, année 2018



Source: données fiscales concernant l'impôt fédéral direct 2018; propre évaluation.

Figure 17: Coefficient de Gini par canton en 2018.

G4.13 Différence annuelle moyenne du coefficient de Gini des revenus équivalents nets, par canton et de 2010 à 2018



Source: données fiscales concernant l'impôt fédéral direct 2010 à 2018; propre évaluation.

Figure 18: Variation du coefficient de Gini par canton entre 2010 et 2018.

G4.14 Différence annuelle moyenne du coefficient de Gini des revenus équivalents nets, par commune et de 2010 à 2018

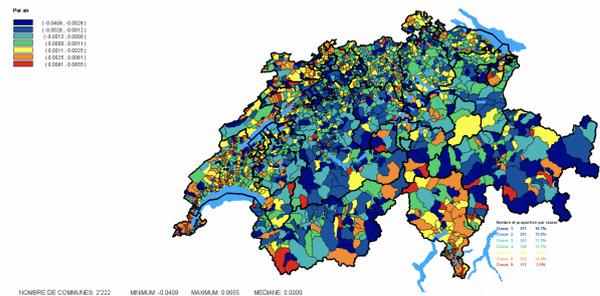


Figure 19: Carte de la variation du coefficient de Gini par canton entre 2010 et 2018.

Les données présentent une situation encore plus alarmante si l'on considère le coefficient de Gini relatif à la fortune. Le graphique de la figure 20 montre le coefficient de Gini associé au patrimoine pour chaque canton.

G6.3 Coefficients de Gini de la fortune dans les cantons en 2005 et 2018

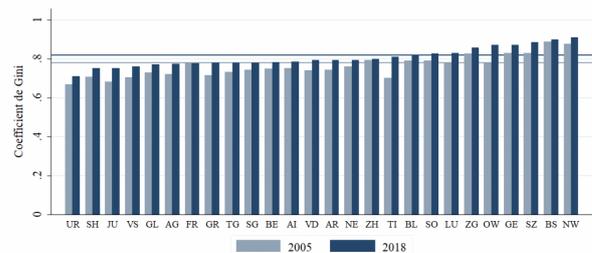


Figure 20: Coefficient de Gini par canton calculé pour la fortune.

On voit clairement que Genève occupe l'une des premières places en matière de répartition inégale de la fortune et que la situation s'est détériorée partout dans la Confédération entre 2005 et 2018. Le graphique de la figure 21 montre de manière indubitable que 1% seulement de la population détient 40 % de la fortune totale.

G6.5 Part du top 1% de la fortune totale de 2005 à 2018 pour l'ensemble de la Suisse

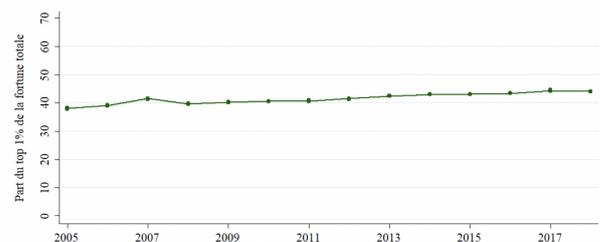


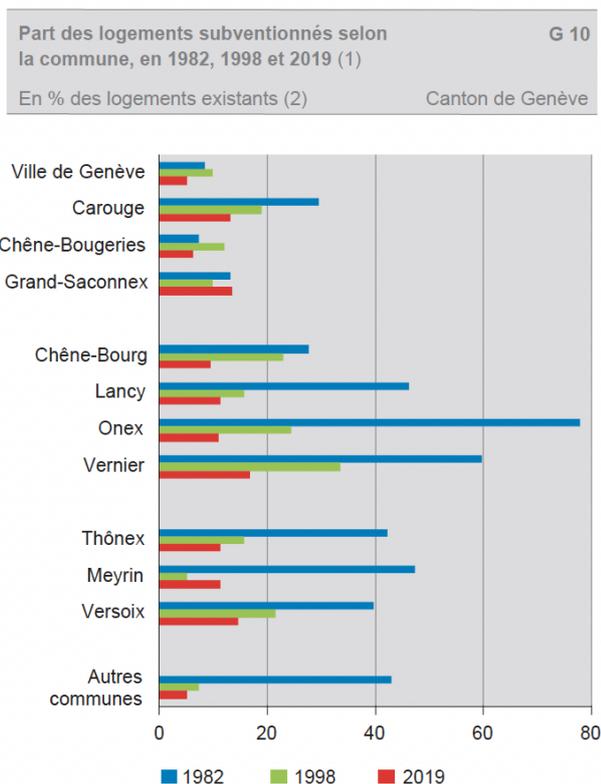
Figure 21: Part de la fortune qui appartient au top 1% de la population genevoise.

4 Que faire pour réduire la pression sur le marché immobilier?

Il est incontestable que le marché immobilier genevois subit une pression qui fait grimper les prix sans que les revenus de la majorité de la population augmentent en proportion. En plus d'une forte demande due à la croissance du nombre d'emplois et d'une offre insuffisante, il est important de souligner que la forte concentration du patrimoine immobilier entre les mains de quelques investisseurs institutionnels contribue à créer un régime de monopole contraire à tout principe de libre concurrence, pourtant ardemment défendu par la culture néolibérale qui régit aujourd'hui l'économie suisse et mondiale.

Que faire pour contrer ce phénomène ?

Une mesure nécessaire pourrait consister à augmenter la construction de logements subventionnés à prix contrôlés. Bien que cette pratique existe déjà, le graphique de la figure 22 montre que son importance a progressivement diminué.



(1) Logements subventionnés selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) uniquement.

(2) Ensemble des logements existants (locatifs ou en propriété).

Source : Office cantonal du logement et de la planification foncière / OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Figure 22: Pourcentage de logements subventionnés par commune depuis 1982 à 2019.

Et pourtant, l'efficacité de cette mesure est bien connue. Ces dernières années, elle a été adoptée par la commune de Carouge, qui a effectivement vu ses prix des loyers baisser, même si le niveau reste élevé (fig. 23).

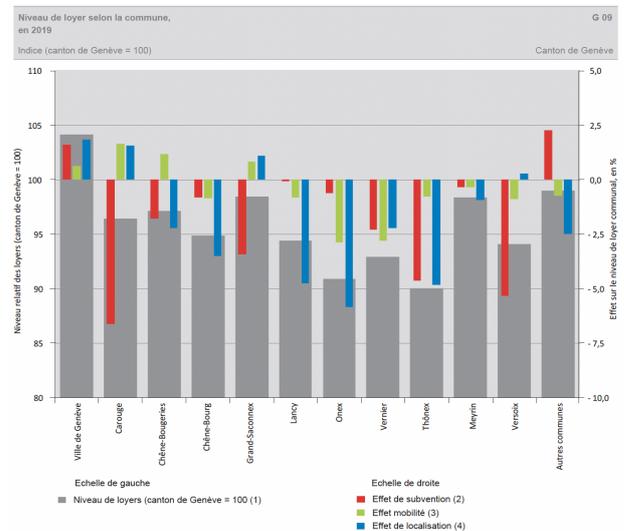


Figure 23: Effet de la construction de logement subventionnés sur le niveau des prix à la location.

Une autre mesure qui pourrait avoir un effet important sur le niveau des prix immobiliers à la location et à la vente est de fixer un plafond à la part de logements pouvant être possédés par les investisseurs institutionnels. Cela empêcherait d'encourager une spéculation immobilière qui ne profite qu'à leurs portefeuilles, pénalise énormément la classe moyenne inférieure et aggrave les inégalités sociales. Quel que soit ce plafond, il est clair qu'à l'heure actuelle, laisser 53 % des logements locatifs entre les mains des investisseurs institutionnels constitue une contradiction pour un marché qui se prétend de libre concurrence.

5 Conclusion

Cet article présente des données fiables qui nous permettent de dresser un tableau précis du marché immobilier du canton de Genève. Les prix de location et d'achat sont très élevés, tandis que les revenus diminuent et sont inégalement répartis, tout comme la fortune. Le marché immobilier genevois souffre d'une anomalie qui, bien que présente dans d'autres cantons de la Confédération, prend des proportions inquiétantes : la concentration du patrimoine immobilier entre les mains de quelques investisseurs institutionnels.

Ces derniers ont tout intérêt à maintenir l'offre basse et les prix élevés pour faire du marché immobilier une place spéculative, capable d'attirer des investisseurs grâce à des rendements élevés. Tout cela se fait au détriment de la population la moins aisée.

Face à cette réalité, on peut se demander où est la politique ? Aucun parti politique influent ne propose de mesures efficaces contre ce fléau qui touche des dizaines, voire des centaines de milliers de familles résidentes dans le canton. L'indifférence que la classe dirigeante manifeste par son silence et sa complicité, avec un système financier hypertrophié et vicié par un manque total d'éthique, est déplorable.

Ces files d'attente de centaines de personnes, dociles et résignées, nourrissant l'espoir ténu de trouver un logement, quitte à payer des prix exorbitants, méritent d'être écoutées. Car un tel spectacle est indigne d'un pays qui aime se présenter comme un phare du monde, alors qu'il est en réalité l'endroit où se déroule quotidiennement la tragédie d'une servitude cachée : celle de l'armée de locataires en réserve qui se disputent dans une arène impitoyable les rares logements largement surévalués, comme des lambeaux de viande entre des bêtes affamées.

C'est un scénario indigne qui montre clairement les priorités de la classe dirigeante : le profit avant la dignité humaine, avant la solidarité et la justice sociale. Je pense qu'il est temps que la population se soulève contre cette injustice flagrante où, plus qu'ailleurs, une part considérable du revenu des familles se perd au profit des rendements financiers de groupes dont le domicile fiscal se trouve même aux États-Unis, comme dans le cas le plus flagrant de Blackrock, actionnaire majoritaire de SwissLife.

Il est temps de mettre fin à l'hypocrisie de la droite qui prétend fermer les frontières aux frontaliers sous prétexte qu'ils s'approprieraient une partie de la richesse suisse. Que dire alors des actionnaires étrangers de Blackrock retirant des dizaines de milliards d'euros par an, payés par les locataires qui, comme des hamsters dans une roue, doivent travailler pour rémunérer cette élite avide et impitoyable ?

Il est temps de mettre fin à l'hypocrisie verte qui veut fermer la circulation aux voitures, empêchant les frontaliers d'accéder à la ville où ils ont obtenu un emploi au nom de la croissance économique, sans se soucier de savoir où ces personnes pourront trouver un logement décent. Il est absurde qu'aucun parti ne se préoccupe de comprendre que le problème principal est l'ambition de cultiver une croissance économique illimitée avec l'externalisation des coûts sociaux sur la France voisine, où d'autres promoteurs immobiliers et une autre classe politique aveugle et

avide attendent comme des harpies de consommer leur repas tant attendu.

La scandaleuse et silencieuse complicité de la classe dirigeante, sa connivence avec le monde financier doit éveiller les consciences et remettre au centre du débat cette problématique sociale, avec l'objectif de mettre en place des mesures fortes capables de faire pencher le sort de cette compétition sociale vers la classe moyenne et basse, grande perdante des dernières décennies. Il est temps de dire basta à cette horde néolibérale, avec ses dogmes économiques, vestiges mesquins d'une idéologie cachée qui piétine l'émancipation des peuples.

References

- [1] *La Suisse compte moins de 40% de propriétaires*,
<https://www.letemps.ch/suisse/suisse-compte-40-proprietaires>, 16 décembre 2016
- [2] *Droit au logement*,
<https://www.humanrights.ch/fr/pfi/fondamentaux/en-bref/couverture-minimum-vital/droit-au-logement/>, 13 mars 2014
- [3] Christopher Young, *A qui appartiennent nos logements?*,
<https://www.asloca.ch/actualites/dossier-a-qui-appartiennent-nos-logements>, ASLOCA, 1 avril 2020
- [4] *PROJECTIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES ET DE LOGEMENTS DANS LE CANTON DE GENÈVE JUSQU'EN 2040*,
<https://statistique.ge.ch/tel/publications/2019/analyses/communications/an-cs-2019-57.pdf>, N° 57 – JANVIER 2019 – COMMUNICATIONS STATISTIQUES
- [5] Office cantonal de la statistique (OCSTAT),
https://statistique.ge.ch/domaines/03/03_04/methodologie.asp
- [6] *Logements de locataires*,
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-locataires.html>, Office Fédéral de Statistique
- [7] *Statistiques genevoises*,
<https://fer-ge.ch/statistiques-genevoises>, Statistiques genevoises, 2020

- [8] *En 2023, Genève a délivré plus de 20'000 nouveaux permis G*, <https://www.tdg.ch/travailleurs-frontaliers-en-2023-geneve-a-delivre-plus-de-20000-nouveaux-permis-g-639998421717>, 23 avril 2024
- [9] *Découvrez l'évolution des prix de l'immobilier et les prix au m² par commune dans le canton de Genève en 2024*, <https://www.estimation-bien-immobilier.ch/evolution-prix-m2-immobilier-geneve-2023-2024-2025/>