



N° 70 – JUIN 2023 – COMMUNICATIONS STATISTIQUES

PROJECTIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES ET DE LOGEMENTS DANS LE CANTON DE GENÈVE À L'HORIZON 2050



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX



StatistiqueGenève

IMPRESSUM

ÉDITION

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) Genève

RESPONSABLE DE LA PUBLICATION

Hervé Montfort, directeur

RÉDACTION

Reto Schumacher, Statistique Vaud

COMPOSITION ET MISE EN PAGE

Stéphanie Bisso

ISSN

1422 - 4585

RENSEIGNEMENTS

Tél. +41 22 388 75 00

statistique@etat.ge.ch • <https://statistique.ge.ch>

CHARTE DE LA STATISTIQUE PUBLIQUE DE LA SUISSE

L'OCSTAT s'est engagé à respecter la charte dans la conduite de ses activités statistiques.

LÉGENDE DES SIGNES

- valeur nulle
- 0 valeur inférieure à la moitié de la dernière position décimale retenue
- . . . donnée inconnue
- /// aucune donnée ne peut correspondre à la définition
- () l'information ne peut être communiquée pour des raisons tenant à la protection des données
- [] valeur peu significative
- e valeur estimée
- p donnée provisoire
- r donnée révisée

© OCSTAT, Genève 2023. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source.

PROJECTIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES ET DE LOGEMENTS DANS LE CANTON DE GENÈVE À L'HORIZON 2050

SOMMAIRE

L'essentiel en bref	2
Introduction	3
1. Rappel des projections de population diffusées en 2022	4
1.1. Hypothèses	4
1.2. Population totale et groupes d'âges	6
2. Le modèle de projection	8
2.1. La logique du modèle	8
2.2. Les quatre étapes du modèle	8
3. Les projections du nombre de ménages	12
3.1. Hypothèses d'évolution des comportements de cohabitation	12
3.2. L'évolution du nombre de ménages privés	17
3.3. L'évolution du nombre de ménages privés par taille	19
3.4. L'évolution du nombre de ménages privés par type	23
3.5. Le vieillissement des ménages	26
4. Les projections du nombre de logements	28
Tableaux annexes	33

L'ESSENTIEL EN BREF

Cette étude présente les projections de ménages privés et de logements pour le canton de Genève à l'horizon 2050. Son intérêt porte sur l'évolution du nombre de ménages de la population résidente, sur la taille et le type des futurs ménages, ainsi que sur leurs besoins en logements.

Elle s'inscrit dans la suite des projections de population 2021-2050, publiées en 2022. Les trois scénarios démographiques élaborés à cette occasion constituent ainsi le point de départ de ces projections de ménages et de logements.

Outre l'évolution démographique attendue, le modèle de projection élaboré par Statistique Vaud tient également compte de l'évolution à venir des comportements de cohabitation des individus et de la structure d'occupation des logements. Les trois scénarios principaux de ménages et de logements postulent ainsi que les proportions de personnes âgées de 70 ans ou plus vivant en ménage collectif diminueront parallèlement aux progrès de longévité anticipés par les trois scénarios démographiques. Ils présupposent également que la tendance à une certaine déconcentration des ménages genevois, évolution observée depuis quelques années à la suite d'une accélération de l'activité de construction dans le canton, se poursuive à l'avenir, quoique à un rythme plus lent. En termes de comportements de cohabitation, on peut s'attendre à une baisse de la proportion de jeunes adultes vivant seuls, à une progression du nombre de ménages non familiaux (colocations) et à une hausse du nombre de ménages de couples vivant avec leurs enfants adultes.

Selon les projections de ménages, le nombre de ménages privés dans le canton passerait de 211 800 en 2021 à une valeur comprise entre 248 700 et 278 900 en 2050. Cette évolution serait essentiellement véhiculée par la croissance de la population et, dans une moindre mesure, par le vieillissement de cette dernière.

En raison de l'accélération du vieillissement de la population au cours des prochaines années et décennies, il faut s'attendre à une forte hausse du nombre de ménages de personnes seules et de deux personnes, le plus souvent de couples sans enfant. Ces petits ménages progresseraient ainsi de 30 500 à 46 700 unités d'ici à 2050. L'évolution des ménages de trois à quatre personnes serait plus lente (respectivement + 7 100 à + 18 000) et dépendra notamment de l'immigration. Quant aux grands ménages de cinq à six personnes ou plus, leur nombre n'augmenterait que faiblement, et seulement en présence d'un niveau d'immigration soutenu. Dans l'ensemble, on peut s'attendre à une baisse de la taille moyenne des ménages genevois.

Les projections de logements tiennent compte de l'évolution démographique et de celle des comportements de cohabitation, de même que de la structure d'occupation des logements. Cette dernière reflète les préférences des ménages en termes de nombre de pièces tout en étant conditionnée par les contraintes du marché du logement. Face à la difficulté d'anticiper son évolution future, l'hypothèse du maintien durable de la structure d'occupation actuelle a été privilégiée. D'après les projections, il faut s'attendre à une hausse marquée de la demande de logements de quatre pièces. Ces derniers hébergeraient une bonne partie des petits ménages en forte progression, mais aussi une partie des ménages familiaux.

INTRODUCTION

Réalisée en collaboration avec Statistique Vaud, cette étude présente les projections de ménages privés et de logements pour le canton de Genève à l'horizon 2050. Statistique Vaud a réalisé les calculs et a traité les aspects scientifiques, notamment en adaptant le modèle de projection au contexte genevois. L'OCSTAT a, quant à lui, élaboré les hypothèses et scénarios. Il assure en outre la diffusion des résultats.

L'établissement de projections de population s'effectue en fonction d'hypothèses sur l'évolution future de la mortalité, de la fécondité et des flux migratoires. En anticipant l'évolution de la taille de la population et de sa structure par âge et sexe, les scénarios démographiques représentent une base utile à tout exercice de planification et de prospective.

De manière complémentaire, les projections de ménages et de logements appliquent différentes hypothèses quant à l'évolution future des comportements de cohabitation. Répartir les effectifs d'individus issus des projections de population dans des ménages et des logements permet d'anticiper le nombre et le type de logements nécessaires pour accueillir les populations attendues selon les différents scénarios démographiques.

Les projections de ménages portent sur les ménages privés de la population résidente du canton¹. Par ménage, on entend un groupe de personnes vivant ensemble. On distingue communément les ménages privés des ménages collectifs. Les premiers correspondent aux groupes de personnes vivant dans le même logement ou aux personnes vivant seules. Les ménages collectifs désignent les groupes de personnes vivant dans une collectivité (établissement médico-social, internat, pension, prison, etc.) et ne sont pas compris dans cette étude.

La logique sous-jacente à cette étude, passant de l'évolution de la population à celle du nombre de ménages et aux logements nécessaires pour accueillir ces derniers, est bien sûr une simplification, la relation entre population, ménages et logements étant souvent plus complexe. A une large échelle, l'évolution du nombre de ménages et, par ricochet, celle du besoin en logements dépend certes de l'évolution de la population et de son vieillissement, de même que des comportements de cohabitation des individus. A l'échelle régionale, en revanche, la relation entre ces trois variables se complexifie. Dans un contexte local marqué par un faible taux de vacance sur le marché du logement et par une croissance de la population essentiellement entraînée par les flux migratoires, la manière dont les individus se mettent en ménage ne reflète pas exclusivement leurs préférences, mais en partie aussi les contraintes du marché du logement. Ainsi, on peut faire l'hypothèse qu'en période de pénurie de logements, la proportion de jeunes adultes vivant chez leurs parents est plus élevée que lorsqu'un grand nombre de logements sont disponibles. Par ailleurs, la construction et la disponibilité de logements peuvent constituer à leur tour un puissant facteur d'évolution démographique. Ainsi, le nombre et les caractéristiques des logements vacants d'une région donnée peuvent avoir un effet à la fois sur le volume et la structure par âge du solde migratoire, en attirant certains types de population et en incitant d'autres à quitter la région.

¹ La population résidente prend en compte toutes les personnes ayant leur domicile dans le canton, qu'il s'agisse de leur domicile principal ou de leur domicile secondaire, qu'elles aient, pour les personnes étrangères, une autorisation de séjour de longue durée ou de courte durée. En revanche, les personnes domiciliées dans un autre canton suisse ou à l'étranger, de passage dans le canton de Genève pour une durée inférieure à trois mois ou qui passent moins de trois mois par année dans le canton, ne sont pas comprises dans la population résidente.

1. RAPPEL DES PROJECTIONS DE POPULATION DIFFUSÉES EN 2022

Les projections de ménages privés et de logements présentées dans cette étude sont basées sur les projections de population pour le canton de Genève publiées en 2022². Portant sur la période 2021-2050, elles font aussi partie des projections élaborées pour l'Espace transfrontalier genevois (canton de Genève, district de Nyon et zone d'emploi du Genevois français)³. Les projections de population sont calculées selon la méthode des composantes et dépendent d'une série d'hypothèses formulées quant à l'évolution future de la fécondité, de la mortalité et des migrations.

1.1 Hypothèses

Sur la base d'une réflexion prospective élaborée pour chacune des composantes démographiques, trois scénarios jugés probables sont proposés pour le canton de Genève. Afin d'illustrer l'effet primordial des migrations, trois scénarios dits de portes fermées, postulant l'absence de toute migration pendant la période de projection, ont également été calculés.

Le **scénario moyen** s'inscrit dans un contexte global marqué à la fois par des contraintes liées au vieillissement, par une croissance économique qui se veut durable et par une ouverture timide dans un environnement incertain. Grâce à la résilience de l'économie suisse, l'importante activité de construction en région genevoise et le besoin croissant de main-d'œuvre dû aux nombreux départs à la retraite des baby-boomers, le solde migratoire cantonal augmenterait pendant les années 2020 en passant de 1 625 personnes en 2021 à 2 870 personnes en 2030. Sous l'effet de la concurrence sur le marché du travail européen, en lien avec le vieillissement démographique, et d'une moindre capacité d'accueil que durant les années 2020, le solde migratoire diminuerait dès 2030 et atteindrait encore 2 260 personnes en 2040. Avec le passage au quatrième âge des générations de la seconde vague du baby-boom, la demande de main-d'œuvre se ferait particulièrement sentir, dès 2040, dans le secteur de la santé. En réponse à ce besoin, la Suisse et le canton de Genève s'ouvriraient timidement à l'immigration extra-européenne en recrutant du personnel en provenance d'Amérique latine et d'Afrique. En conséquence, le solde migratoire cesserait de diminuer et se stabiliserait au niveau de celui de 2040 jusqu'en 2050.

L'indicateur conjoncturel de fécondité se situerait à 1,40 enfant par femme entre 2021 et 2030, puis augmenterait très légèrement entre 2030 et 2040. En raison des arrivées en provenance de l'Amérique latine et de l'Afrique, des continents dont la fécondité est supérieure à celle des Européennes, l'indicateur conjoncturel de fécondité progresserait un peu plus après 2040 et atteindrait 1,45 enfant par femme en 2050. Le niveau de mortalité continuerait de diminuer, quoiqu'à un rythme plus lent que dans le passé. L'espérance de vie à la naissance passerait de 82,9 ans en 2019 à 87,0 ans en 2050 pour les hommes et de 86,6 ans à 89,3 ans pour les femmes.

Le **scénario haut** s'inscrit dans un contexte global dynamique, marqué certes par des contraintes liées au vieillissement, mais également par une solide croissance économique et par un esprit d'ouverture résolu, dans une situation politique axée sur la coopération européenne. Une croissance économique plus soutenue que dans les autres pays européens, une nouvelle entente entre la Suisse et l'Union européenne (UE), l'importante activité de construction en région genevoise et le besoin croissant de main-d'œuvre dû aux nombreux départs à la retraite des baby-boomers contribueraient à la forte croissance du solde migratoire genevois qui passerait de 2 750 personnes en 2021 à 3 655 personnes en 2030. Lorsque le recrutement de travailleurs provenant d'une Europe vieillissante deviendrait de plus en plus difficile, le solde migratoire subirait un frein dès 2030, en dépit de la création d'emplois liés au numérique. Après avoir atteint 2 820 personnes en 2040, le solde migratoire reprendrait à nouveau pendant les années 2040 sous l'effet d'une ouverture résolue à l'immigration de travailleurs en provenance d'Amérique latine et d'Afrique qui comblerait en partie le manque de main-d'œuvre dans le secteur de la santé à la suite du passage au quatrième âge des générations de la seconde vague du baby-boom. En 2050, le solde migratoire genevois s'élèverait à 3 100 personnes.

² Office cantonal de la statistique. Projections démographiques pour le canton de Genève. Population résidante de 2021 à 2050. Communications statistiques n° 67, mars 2022.

³ Observatoire statistique transfrontalier. Projections démographiques de l'espace transfrontalier genevois à l'horizon 2050. Fiche 1-2023.

Dans ce contexte économique favorable, l'indicateur conjoncturel de fécondité progresserait d'abord lentement en passant de 1,40 enfant par femme en 2021 à 1,49 enfant en 2040. En raison de l'immigration extra-européenne, il augmenterait plus rapidement durant les années 2040 et atteindrait 1,58 enfant par femme en 2050. La longévité progresserait un peu plus rapidement que sous le scénario moyen : en 2050, l'espérance de vie à la naissance s'élèverait à 87,7 ans pour les hommes et à 90,0 ans pour les femmes.

Le **scénario bas** s'inscrit dans un contexte global moins favorable, marqué par les contraintes liées au vieillissement, par une faible croissance économique, par un blocage politique en matière de coopération avec l'UE et par un repli de la Suisse sur elle-même. Malgré une reprise économique lente et faible après la crise économique et sanitaire des années 2020-2021, le blocage du dossier européen et l'érosion progressive des accords bilatéraux, le solde migratoire genevois reprendrait entre 2021 et 2030 en passant de 500 à 2 150 personnes, en raison notamment des nombreux départs à la retraite

des baby-boomers et l'importante activité de construction. Face à la difficulté grandissante de recruter des travailleurs européens, le solde diminuerait cependant dès 2030 et atteindrait 1 690 personnes en 2040. Afin de combler la pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la santé à la suite du passage au quatrième âge des générations de la seconde vague du baby-boom, la Suisse et le canton miseraient sur la mobilisation interne plutôt que de s'ouvrir à l'immigration extra-européenne. Le solde migratoire continuerait ainsi de diminuer pour atteindre 1 490 personnes en 2050.

Dans ce contexte économique et politique moins favorable, l'indicateur conjoncturel de fécondité diminuerait lentement, en passant de 1,40 par femme en 2021 à 1,32 enfant en 2050. La mortalité continuerait de reculer, mais de manière plus lente que sous les scénarios moyen et haut : en 2050, l'espérance de vie à la naissance atteindrait 86,3 ans pour les hommes et 88,6 ans pour les femmes.

INDICATEURS DÉMOGRAPHIQUES SELON LE SCÉNARIO, DE 2021 À 2050

T 01

CHIFFRES ANNUELS

CANTON DE GENÈVE

	Solde migratoire annuel, en personne		Fécondité, en enfant par femme		Longévité, en année			
					Hommes		Femmes	
	2021-2025	2021-2050	2019 (1)	2050	2019 (1)	2050	2019 (1)	2050
Scénario I	1 900	2 350	1,43	1,45	82,9	87,0	86,6	89,3
Scénario II	2 950	3 125	1,43	1,58	82,9	87,7	86,6	90,0
Scénario III	860	1 600	1,43	1,32	82,9	86,3	86,6	88,6

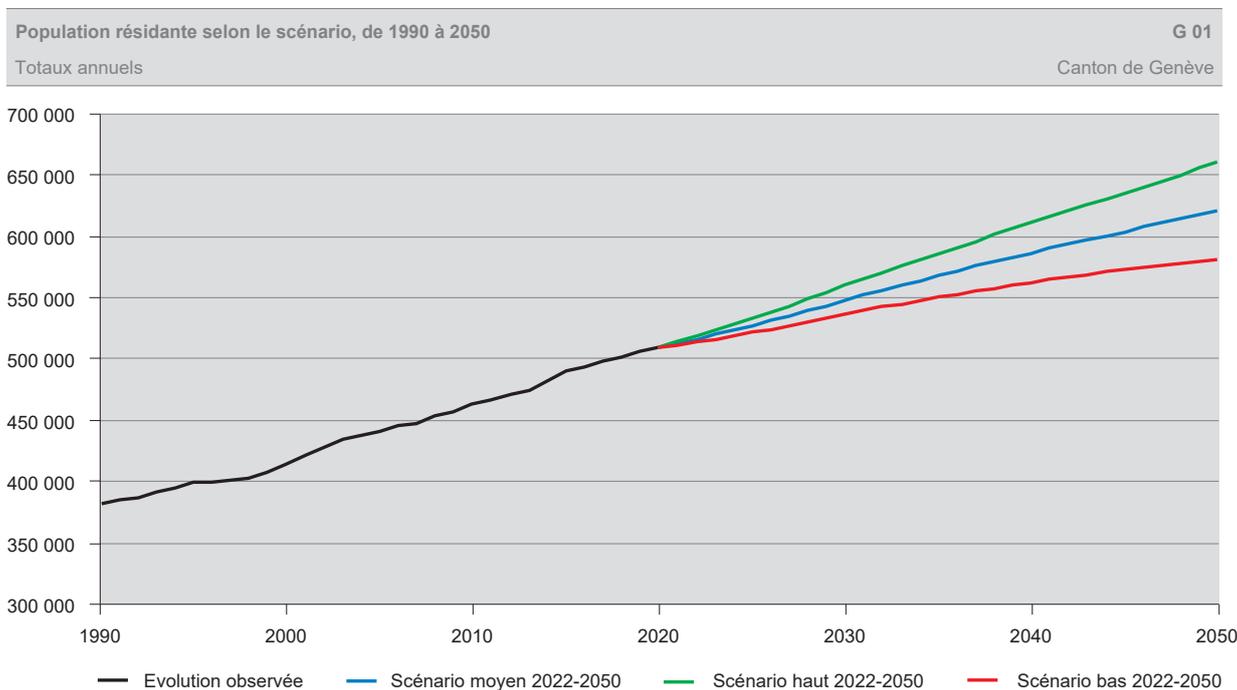
(1) Office fédéral de la statistique (OFS) : Statistique de la population et des ménages (STATPOP), Statistique du mouvement naturel de la population (BEVNAT).

Source : Office fédéral de la statistique (OFS) / Office cantonal de la statistique (OCSTAT) / Statistique Vaud (STATVD)

1.2 Population totale et groupes d'âges

Selon ces trois scénarios démographiques, la population du canton de Genève poursuivrait sa croissance pendant les trois décennies à venir. Avec un taux d'accroissement annuel moyen de 0,9 % entre 2021 et 2050, elle serait maximale selon le scénario haut qui anticipe une population totale de 660 000 personnes en 2050. D'après le scénario moyen, la population progresserait avec un taux d'accroissement annuel moyen de 0,7 % et atteindrait 620 400 personnes en 2050. L'évolution démographique serait plus lente selon le scénario bas : la croissance annuelle moyenne se situerait à 0,4 % et le canton compterait 580 500 résidents en 2050. La comparaison avec les scénarios dits de portes fermées montre que la quasi-totalité de la croissance démographique anticipée par les trois scénarios probables serait due à l'excédent des arrivées sur les départs. Ainsi, en l'absence de migration, la population augmenterait très légèrement jusqu'au début des années 2030 et reculerait par la suite.

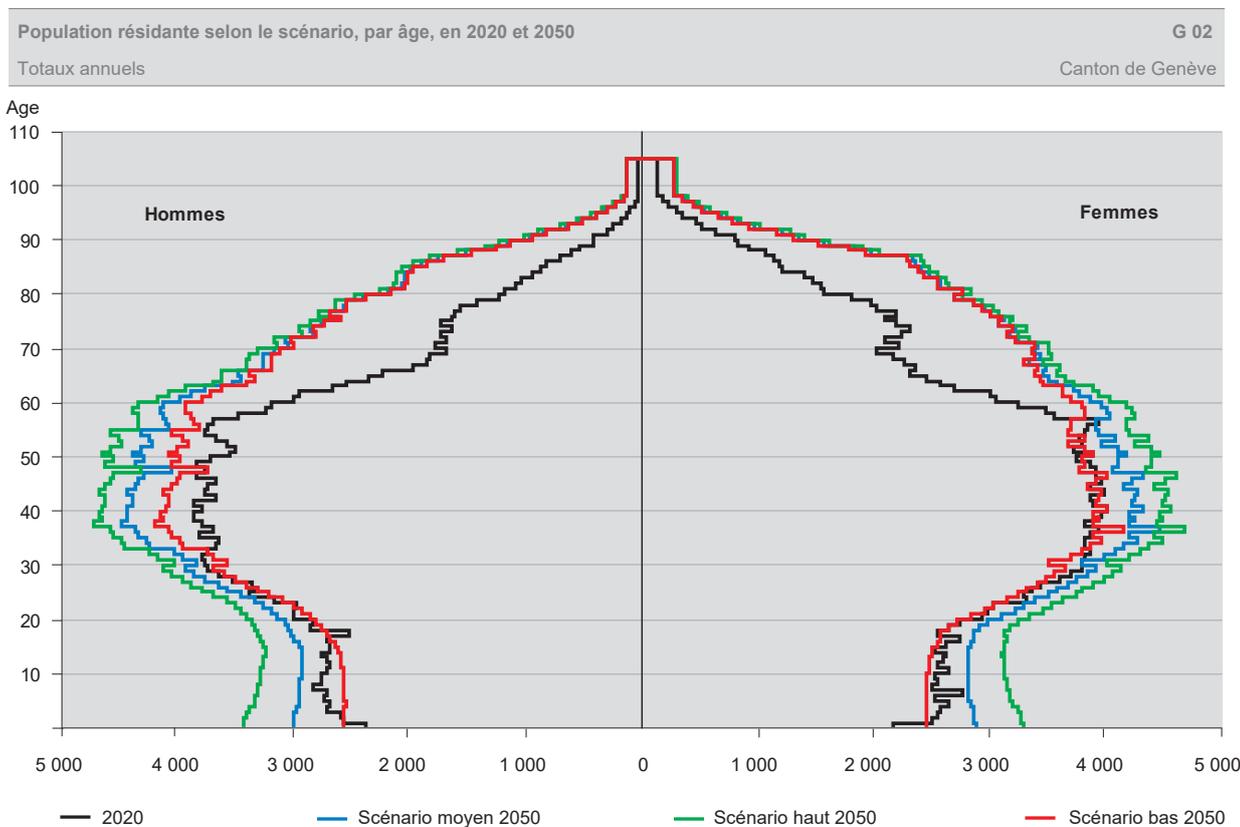
Tous les grands groupes d'âges n'évolueraient pas de la même manière selon les trois scénarios. L'effectif des jeunes de moins de 20 ans dépendra ainsi beaucoup des migrations. D'après le scénario haut, le rythme d'accroissement des trois dernières décennies se poursuivrait. En 2050, le nombre de jeunes atteindrait 129 900 personnes (+ 24 400 par rapport à 2020), ce qui représenterait 20 % du total de la population genevoise (contre 21 % en 2020). Selon le scénario moyen, l'évolution future du nombre de jeunes serait plus lente que dans le passé. L'effectif des moins de 20 ans s'élèverait à 116 400 personnes en 2050 (+ 10 900) et représenterait 19 % de la population totale. Dans un contexte moins favorable à l'immigration tel qu'anticipé par le scénario bas, le nombre de jeunes stagnerait d'abord, puis reculerait légèrement (- 3 100) pour atteindre 102 400 personnes en 2050, soit 18 % de la population totale du canton.



Source : STATVD / OCSTAT - Statistique cantonale de la population

L'évolution future de la population d'âge actif (20-64 ans) dépendra également des migrations. Sous l'hypothèse de conditions favorables à l'immigration internationale telles que postulées par le scénario haut, son effectif continuerait de progresser à un rythme soutenu jusque vers 2035, mais évoluerait moins rapidement par la suite. En 2050, il atteindrait 380 200 personnes (+ 60 700 par rapport à 2020). Selon le scénario moyen, l'accroissement de la population d'âge actif serait plus lent et ralentirait également après 2035. L'effectif des 20-64 ans atteindrait 359 200 personnes en 2050 (+ 39 800). D'après le scénario bas, il augmenterait légèrement jusqu'en 2040 et stagnerait par la suite pour atteindre 335 600 personnes en 2050 (+ 16 100). Selon ces trois scénarios probables, la population d'âge actif représenterait 58 % de la population totale en 2050, contre 63 % en 2020.

Contrairement aux effectifs des jeunes et de la population d'âge actif dont l'évolution future dépendra fortement des arrivées internationales, celui des seniors progressera indépendamment de l'immigration. Les trois scénarios anticipent ainsi tous une forte augmentation du nombre de seniors qui passerait de 83 800 personnes en 2020 à une valeur comprise en 2050 entre 142 500 (scénario bas) et 149 900 personnes (scénario haut). Avec une progression de + 58 700 (scénario bas) à + 66 100 (scénario haut) personnes entre 2020 et 2050, les seniors représentent donc la catégorie d'âges qui progresserait le plus fortement. Leur poids dans la population totale atteindrait d'ailleurs entre 22,7 % (scénario haut) et 24,6 % (scénario bas) en 2050, contre 16,5 % en 2020. Cette évolution massive et hautement probable s'expliquerait essentiellement par le vieillissement des générations nombreuses du baby-boom.



Source : STATVD / OCSTAT - Statistique cantonale de la population

2. LE MODÈLE DE PROJECTION

Le modèle de projection de ménages et de logements élaboré par Statistique Vaud répartit les populations issues des différents scénarios démographiques dans des ménages et des logements. Les effectifs annuels de population par âge et sexe sont ainsi multipliés par un ensemble de taux reflétant les comportements de cohabitation et la structure d'occupation des logements, taux qui peuvent être extrapolés en fonction de leur évolution passée. Cette section décrit plus en détail le fonctionnement de cet algorithme et définit les catégories de ménages et de logements distingués.

2.1 La logique du modèle

Le modèle de projection anticipe le nombre et les différentes catégories de ménages privés en fonction de l'évolution démographique (taille et composition d'âge de la population) et de l'évolution des comportements de cohabitation. Ces comportements sont analysés selon deux dimensions : la taille de ménage (avec combien de personnes vit un individu donné ?) et le type de ménage (quelles relations existe-t-il entre les membres du ménage ?). Une troisième dimension – la taille de logement – intervient lors de la projection du nombre de logements et leur répartition par taille. Elle dépend du nombre de ménages privés (un ménage occupe un logement) et de la structure d'occupation des logements (combien de pièces occupent les membres du ménage ?).

2.2 Les quatre étapes du modèle

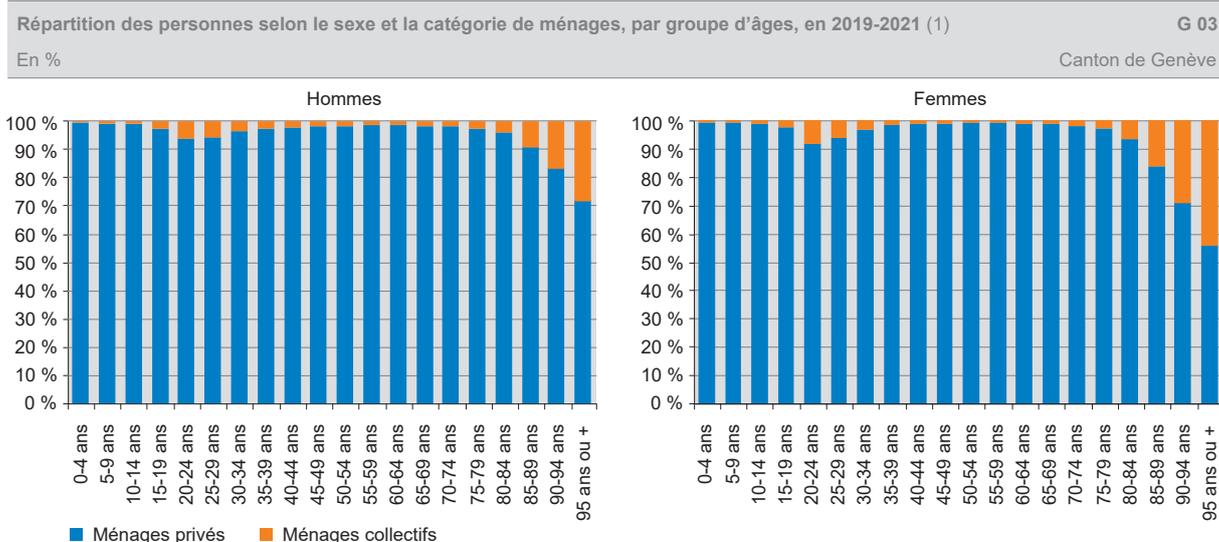
La répartition de la population dans des ménages et des logements se fait de manière séquentielle, c'est-à-dire

par étape. Cette approche garantit notamment la cohérence entre les trois dimensions principales (taille de ménage, type de ménage, taille de logement). Le modèle de projection distingue quatre étapes.

Étape 1. Pour chaque groupe d'âges quinquennal et sexe, cette étape distingue la population résidente vivant en ménage privé de celle vivant en ménage collectif. Les projections faisant abstraction des ménages collectifs, seuls les individus vivant en ménage privé sont retenus pour les étapes suivantes. Les ménages collectifs comprenant notamment les foyers pour étudiants et les établissements médico-sociaux, la proportion de personnes vivant en ménage collectif dépend fortement de l'âge.

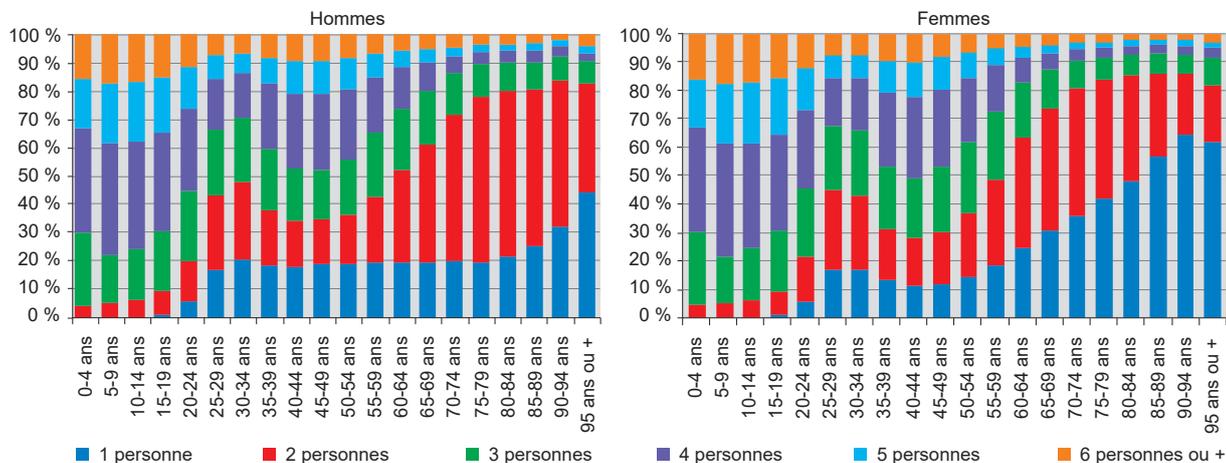
Étape 2. Cette étape détermine le nombre de ménages privés et leur répartition par taille. Pour chaque groupe d'âges quinquennal et sexe, elle répartit la population vivant en ménage privé dans les ménages d'une à six personnes ou plus. La propension pour une personne à vivre dans telle ou telle autre taille de ménage varie fortement en fonction de l'âge et dans une moindre mesure selon le sexe. La plupart des enfants vivent dans des ménages de trois personnes ou plus. Après avoir quitté le foyer parental, les jeunes adultes sont nombreux à vivre seuls ou en couple (donc en ménage de deux personnes).

Quand ils deviennent parents, ils se retrouvent à nouveau dans un ménage de trois personnes ou plus et c'est lorsque leurs enfants partent vivre ailleurs qu'ils vivent à nouveau seuls ou en couple. Etant en moyenne plus jeunes que leur conjoint ou partenaire et ayant une espérance de vie plus grande, les femmes se retrouvent plus souvent seules aux âges avancés.



(1) On fait l'hypothèse que 80 % des personnes en ménage administratif (personnes qui ne sont inscrites que formellement dans la commune, sans y habiter, personnes sans domicile fixe) vivent en ménage privé.

Source : STATVD / OCSTAT - Statistique cantonale de la population



Source : STATVD / OCSTAT - Statistique cantonale de la population

Etape 3. Cette étape détermine la répartition des ménages par type de cohabitation. Elle répartit la population distribuée par groupe d'âges et taille de ménage dans les différents types de ménages. Le modèle distingue six types de ménage.

1) *Personnes vivant seules*

Ces ménages comptent forcément une seule personne.

2) *Couples sans enfant (mariés ou non, hétérosexuels ou homosexuels)*

Ce type de ménage groupe exclusivement les deux personnes formant le couple. Ces ménages comptent forcément deux personnes.

3) *Couples avec enfant(s), (mariés ou non, hétérosexuels ou homosexuels)*

Ces ménages comportent au moins trois personnes, dont deux adultes formant un couple et au moins un enfant de moins de 25 ans. Ils comprennent également toute forme de famille recomposée. Les couples dont les enfants cohabitants ont tous 25 ans ou plus sont classés dans la catégorie des autres ménages familiaux.

4) *Familles monoparentales*

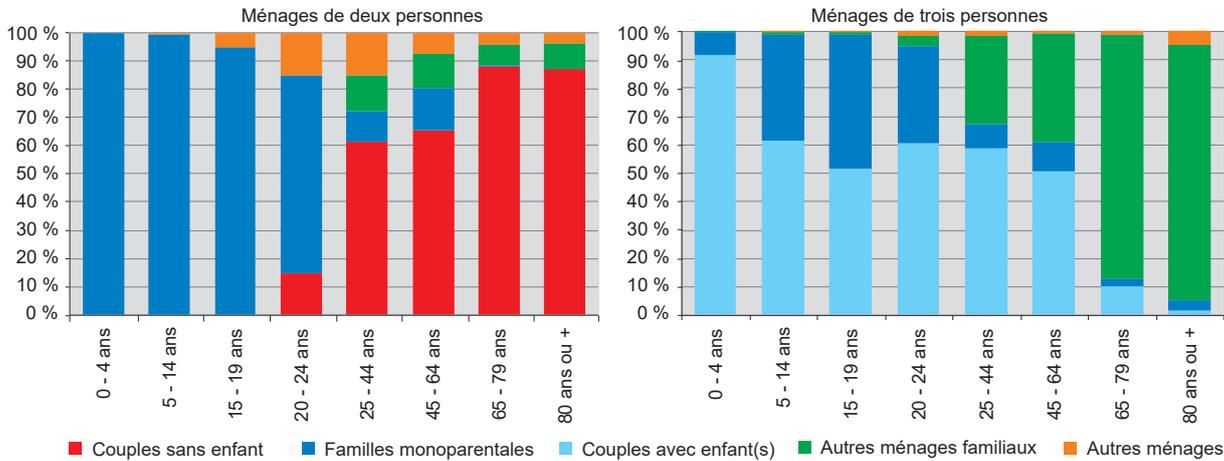
Ce type de ménage groupe au moins deux personnes, dont un enfant de moins de 25 ans. Les mères ou pères seuls vivant avec un ou plusieurs enfants de 25 ans ou plus sont classés dans la catégorie des autres ménages familiaux.

5) *Autres ménages familiaux*

Dans ces ménages vivent au moins deux personnes apparentées. Ils comportent notamment les couples et les parents seuls vivant avec un ou plusieurs enfants de 25 ans ou plus. Les configurations plus rares telles que les cohabitations de frères ou sœurs adultes, de grands-parents avec leurs petits-enfants de même que les ménages comportant plusieurs noyaux (couples ou parents seuls avec enfant(s) et grands-parents) sont également classés dans ce type de ménage.

6) *Autres ménages*

Il s'agit de ménages d'au moins deux personnes sans lien de parenté, comme les colocations de jeunes adultes.

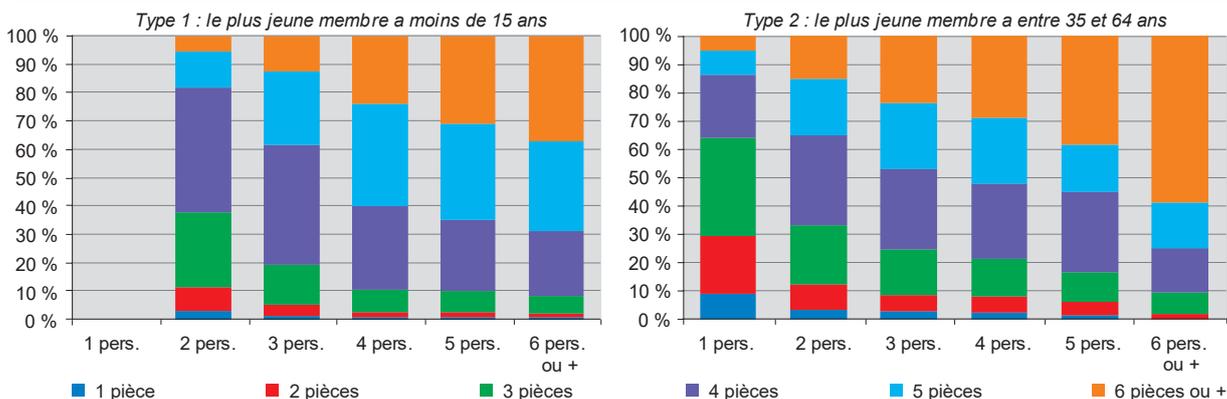


Source : OFS - Relevé structurel

La distribution des personnes par âge, taille de ménage et type de cohabitation est liée aux différentes étapes du parcours de vie. Ainsi, parmi les individus vivant dans un ménage de deux personnes, les enfants de moins de 15 ans cohabitent presque toujours avec l'un des parents, alors qu'une partie significative de jeunes adultes de 20 à 24 ans vivent en couple ou en colocation. Au-delà de 24 ans, la très grande majorité des personnes vivant dans un ménage de deux personnes cohabitent avec leur conjoint ou partenaire.

Parmi les ménages de trois personnes, le type « couple avec enfant(s) » est certes majoritaire pour les individus de moins de 65 ans, mais la proportion d'enfants de 5 à 19 ans vivant avec un parent et un frère ou une sœur dépasse néanmoins 40 % (familles monoparentales).

Étape 4. Cette étape détermine la répartition des ménages par taille de logement et est composée de deux sous-étapes. Pour chaque groupe d'âges et taille de ménage, la première sous-étape (4a) distribue la population vivant en ménage privé selon quatre groupes d'âges du plus jeune membre du ménage. La seconde sous-étape (4b) répartit les ménages par taille et selon l'âge du plus jeune membre du ménage dans les logements d'une à six pièces ou plus. S'il existe un lien fort entre taille du ménage et taille du logement, il dépend aussi de l'âge des membres du ménage. A taille égale, les familles avec enfant(s) mineur(s) se retrouvent moins souvent dans un grand logement que les familles avec enfant(s) adulte(s). Les jeunes couples sans enfant vivent d'ailleurs souvent dans un petit logement, alors que les couples retraités continuent souvent d'habiter leur logement familial après le départ de leurs enfants et disposent ainsi de plus de pièces.

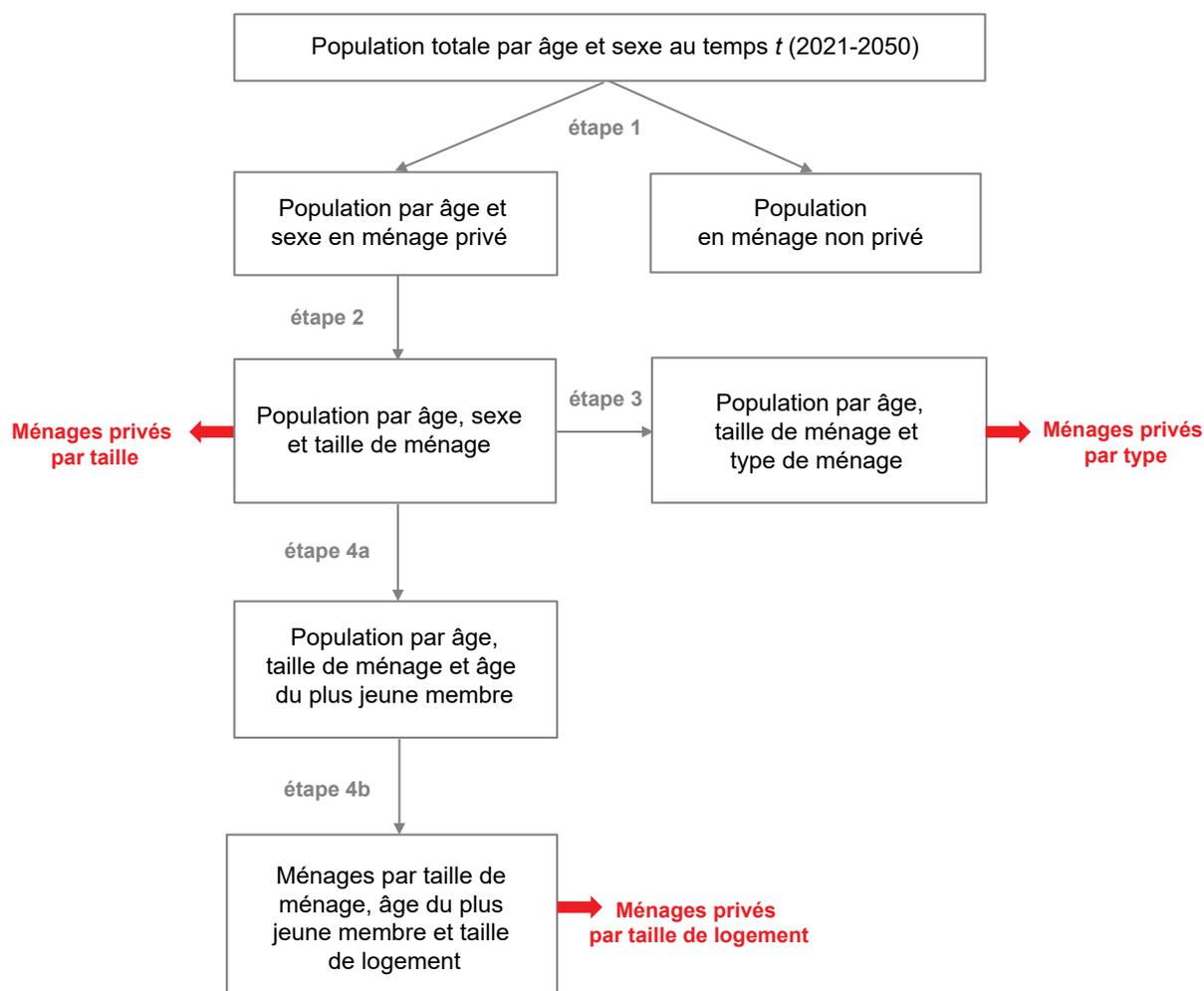


Source : OCSTAT - Statistique cantonale de la population - Statistique du parc immobilier

La représentation schématique du modèle de projection des ménages montre l'enchaînement des étapes brièvement décrites ci-dessus. Les taux de l'étape 1 permettent de distinguer la population vivant en ménage privé de celle vivant en ménage collectif, cette dernière n'étant pas retenue pour les calculs suivants. Appliqués à la population vivant en ménage privé répartie par sexe et groupes d'âges, les taux de l'étape 2 permettent d'obtenir la distribution de la population par sexe, âge et taille de ménage. En sommant sur l'ensemble des sous-groupes partageant la même taille de ménage (par exemple les individus des deux sexes et de l'en-

semble des groupes d'âges vivant en ménage de trois personnes) et en divisant par la taille respective (trois), on retrouve le nombre de ménages de la taille en question (le nombre de ménages de trois personnes). Ce même procédé est utilisé pour déterminer la répartition des ménages par taille et type à l'étape 3, de même qu'à l'étape 4a lorsqu'il s'agit de trouver le nombre de ménages répartis selon la taille et l'âge du plus jeune membre. L'application des taux de l'étape 4b permet enfin d'obtenir la répartition des ménages selon la taille du logement.

Représentation du modèle de projection



3. LES PROJECTIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES

Ce chapitre présente, dans un premier temps, les hypothèses retenues quant à l'évolution future des comportements de cohabitation. Dans un second temps seront discutés les résultats des perspectives de ménages en termes de nombre, de taille et de type.

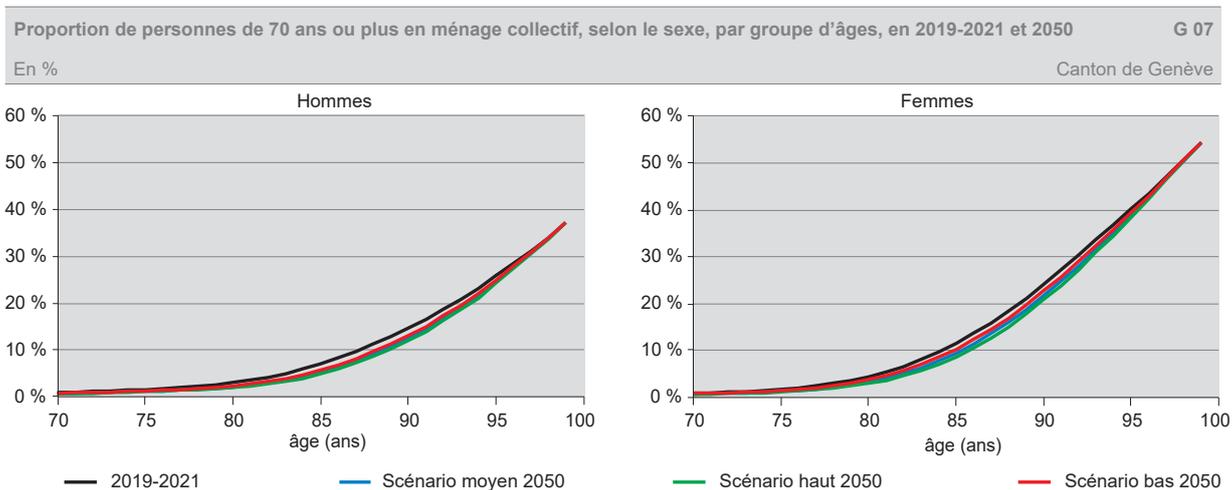
3.1 Hypothèses d'évolution des comportements de cohabitation

D'après le modèle de projection, l'évolution future du nombre et des caractéristiques des ménages dépendra de l'évolution démographique et de l'évolution des comportements de cohabitation. Ces derniers sont évalués par divers taux mesurant la propension des individus à vivre en ménage privé, à vivre seul ou à cohabiter avec un nombre donné de personnes apparentées (partenaire, parents, enfants, fratrie, etc.) ou non (colocataires). Comme décrit dans le chapitre précédent, ces taux s'appliquent de manière séquentielle aux populations issues des perspectives démographiques et peuvent être extrapolés en fonction de leur évolution récente.

Les *taux de l'étape 1* mesurent la propension par sexe et classe d'âges de vivre en ménage privé ou en ménage collectif et sont calculés à l'aide des données de la statistique cantonale de la population des années

2014-2021. Avant l'âge de 15 ans, la quasi-totalité des enfants vivent dans un ménage privé, alors qu'entre 15 et 29 ans, 5 % des individus vivent en ménage collectif (internats et foyers d'étudiants pour la plupart). Entre 35 et 69 ans, la proportion d'hommes et de femmes qui vivent en ménage collectif est très faible. Comme la proportion de personnes de moins de 70 ans vivant en ménage collectif n'a pas évolué de manière significative au cours de la période 2014-2021, on fait l'hypothèse qu'elle se maintiendrait d'ici à 2050 au niveau observé entre 2019 et 2021.

Au-delà de 69 ans, la proportion de personnes vivant en ménage collectif augmente avec l'âge, de façon plus prononcée pour les femmes. En moyenne plus jeunes que leur partenaire et bénéficiant d'une longévité supérieure, les femmes se retrouvent en effet plus souvent seules à un âge avancé. En cas d'incapacité, elles se voient donc le plus souvent contraintes de vivre dans un établissement médico-social (EMS). Pendant la période 2014-2021, les taux d'hommes et de femmes de 70 ans ou plus vivant en ménage collectif ont très peu évolué. Ce phénomène est sans doute lié au fait que le canton de Genève enregistre – grâce à une politique systématique de maintien à domicile – l'un des taux d'hébergement en EMS les plus bas de Suisse et que son potentiel de diminution est limité⁴.



Source : STATVD / OCSTAT - Statistique cantonale de la population

⁴ Service de la santé numérique, de l'économie de la santé et de la planification (2019). Rapport de planification sanitaire du canton de Genève 2020-2030. Département de la sécurité, de l'emploi et de la santé : <https://www.ge.ch/document/rapport-planification-sanitaire-2020-2023-du-canton-geneve>.

On peut néanmoins s'attendre à ce que les taux d'hébergement par âge et sexe continuent de baisser légèrement sous l'effet de la progression de la longévité et de l'espérance de vie en bonne santé. Cette étude fait ainsi l'hypothèse que les proportions de personnes vivant en ménage collectif par âge et sexe – identiques aux taux d'hébergement en EMS au-delà de 70 ans – diminueront parallèlement aux progrès de longévité postulés d'ici à 2050 dans les trois scénarios démographiques⁵. Notons que le scénario démographique haut, anticipant la progression la plus importante d'espérance de vie parmi les trois scénarios distingués, postule ainsi le recul le plus important des taux d'hébergement en EMS. Comme on s'attend à ce que la longévité des hommes progresse plus rapidement que celle des femmes, on fait également l'hypothèse que les taux d'hébergement diminueront plus rapidement pour les hommes. Sur l'ensemble de la période 2021-2050, la proportion de personnes de 70 ans ou plus vivant en ménage collectif diminuerait et atteindrait 13 % (scénario bas) à 22 % (scénario haut) pour les hommes et de 8 % à 19 % pour les femmes. Le recul serait maximal pour les groupes d'âges de 75 ans à 84 ans et minimal pour les 95 ans ou plus.

Les taux concernant l'évolution des comportements de cohabitation des étapes suivantes (2, 3 et 4a) ont tous connus des évolutions significatives entre les périodes observées. Les intervalles de temps entre ces dernières étant assez courts, pour la projection de ces mêmes taux entre 2021 et 2050, il est décidé d'une extrapolation mesurée correspondant à 25 % du rythme annuel observé. Cette décision se base sur l'hypothèse qu'il est improbable que les comportements de cohabitation actuels observés sur une courte période puissent se maintenir sur le long terme ou s'arrêter net.

Les *taux de l'étape 2* reflètent la distribution des personnes vivant en ménage privé selon le groupe d'âges quinquennal, le sexe et la taille du ménage et sont calculés d'après les données de la statistique cantonale de la population des années 2014 à 2021.

INDICATEURS D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION, DES MÉNAGES PRIVÉS ET DES LOGEMENTS, DE 2000 À 2021

T 02

CHIFFRES ANNUELS

CANTON DE GENÈVE

	2000-2015	2016-2021
Progression annuelle moyenne...		
de la population	5 133	3 557
du nombre de ménages privés	970	2 180
du parc de logements	1 345	2 369
Taux de vacance moyen des logements, en %	0,26	0,51

Source : Office fédéral de la statistique (OFS) / Office cantonal de la statistique (OCSTAT) - Recensement fédéral de la population 2000 - Statistique cantonale de la population - Statistique du parc immobilier - Statistique des logements vacants

⁵ L'ajustement des taux d'hébergement par âge et sexe se fait en fonction de l'évolution de l'espérance de vie par génération, âge et sexe. Cette méthode est décrite par Menthonnex, J. (2012). Estimation des besoins en lits pour les établissements médico-sociaux (EMS). Bulletin de la société suisse de statistique n° 72, pp. 5-10.

Entre 2000 et 2015, ces proportions ont évolué avec les changements des comportements familiaux et sous l'effet d'un phénomène de concentration de la population, dû à une forte progression démographique pendant une phase de faible croissance du parc de logements. Cette période est notamment marquée par un recul de la proportion de jeunes adultes vivant seuls ou en ménage de deux personnes et, par ricochet, une progression de la proportion de jeunes gens vivant dans un ménage de trois personnes ou plus⁶. Si cette évolution s'inscrit aussi dans une tendance ouest-européenne d'une transition plus tardive à la vie adulte (dont un départ plus tardif du foyer parental⁷), elle s'explique aussi par les contraintes du marché du logement. Entre 2000 et 2015, le nombre de logements ne progresse ainsi que de 1 345 unités par an, alors que la population augmente en moyenne de 5 133 personnes par an. Face à cette pénurie de logements (le taux de vacance des logements s'élève alors à seulement 0,26 %), les individus – et les jeunes adultes en particulier – ont de la peine à concrétiser leurs préférences résidentielles.

Depuis 2015, la situation sur le marché du logement genevois s'est quelque peu détendue, même si le taux de vacance reste bas (0,51 % en moyenne entre 2016 et 2021). Grâce à une nette accélération de la construction de logements dans le canton (+ 2 369 unités en moyenne annuelle entre 2016 et 2021) et une progression plus lente de la population, on observe une certaine déconcentration des ménages genevois, dont la taille moyenne est en recul depuis 2018.

L'évolution de la distribution de la population genevoise selon le groupe d'âges, le sexe et la taille du ménage enregistrée pendant la période 2014-2021 s'inscrit en partie dans cette tendance de déconcentration. Si la diminution de la proportion de jeunes adultes vivant seuls peut s'expliquer par différents facteurs (une poursuite de la tendance vers une décohabitation plus tardive, la difficulté des jeunes gens à financer un logement pour eux seuls, une moindre préférence pour « la vie en solo »), la progression significative de la proportion d'hommes et de femmes âgés de 25 à 39 ans vivant en ménage de deux personnes est sans doute liée à une plus forte disponibilité de logements.

L'analyse des jeunes adultes vivant en ménage de deux personnes montre notamment une progression des ménages non familiaux, un type de ménage qui, pour cette catégorie d'âges, correspond surtout aux collocations. Difficile à réaliser en situation de pénurie de logements, ce style de vie s'est donc davantage répandu dans le canton depuis l'accélération de la construction de logements et on peut faire l'hypothèse que ce mouvement se poursuivra, quoique à un rythme plus lent.

Pendant la période 2014-2021, la distribution des taux de l'étape 2 a également connu une série d'évolutions secondaires qui s'expliquent essentiellement par l'évolution démographique et par la dynamique des parcours familiaux. Notons, par exemple, la légère augmentation de la proportion de femmes d'âge avancé vivant en ménage de deux personnes, une évolution qui s'explique par une moindre incidence du veuvage et par la progression plus rapide de la longévité des hommes. Notons également la légère augmentation de l'effectif des personnes de 55 ans à 69 ans vivant en ménage de trois personnes, une évolution liée à la fois à une parentalité et une décohabitation plus tardive.

L'ensemble des taux de l'étape 2 ayant connu une évolution significative entre 2014 et 2021 sont projetés, entre 2021 et 2050, à un rythme annuel plus faible que celui observé entre la moyenne 2014-2016 et celle de 2019-2021. On postule en outre que le rythme de progression annuel sera proche du rythme observé entre 2014 et 2021 au début de la période de projection et qu'il diminuera progressivement par la suite.

⁶ Office cantonal de la statistique. *Projections du nombre de ménages et de logements dans le canton de Genève jusqu'en 2040*. Communications statistiques n° 57, janvier 2019.

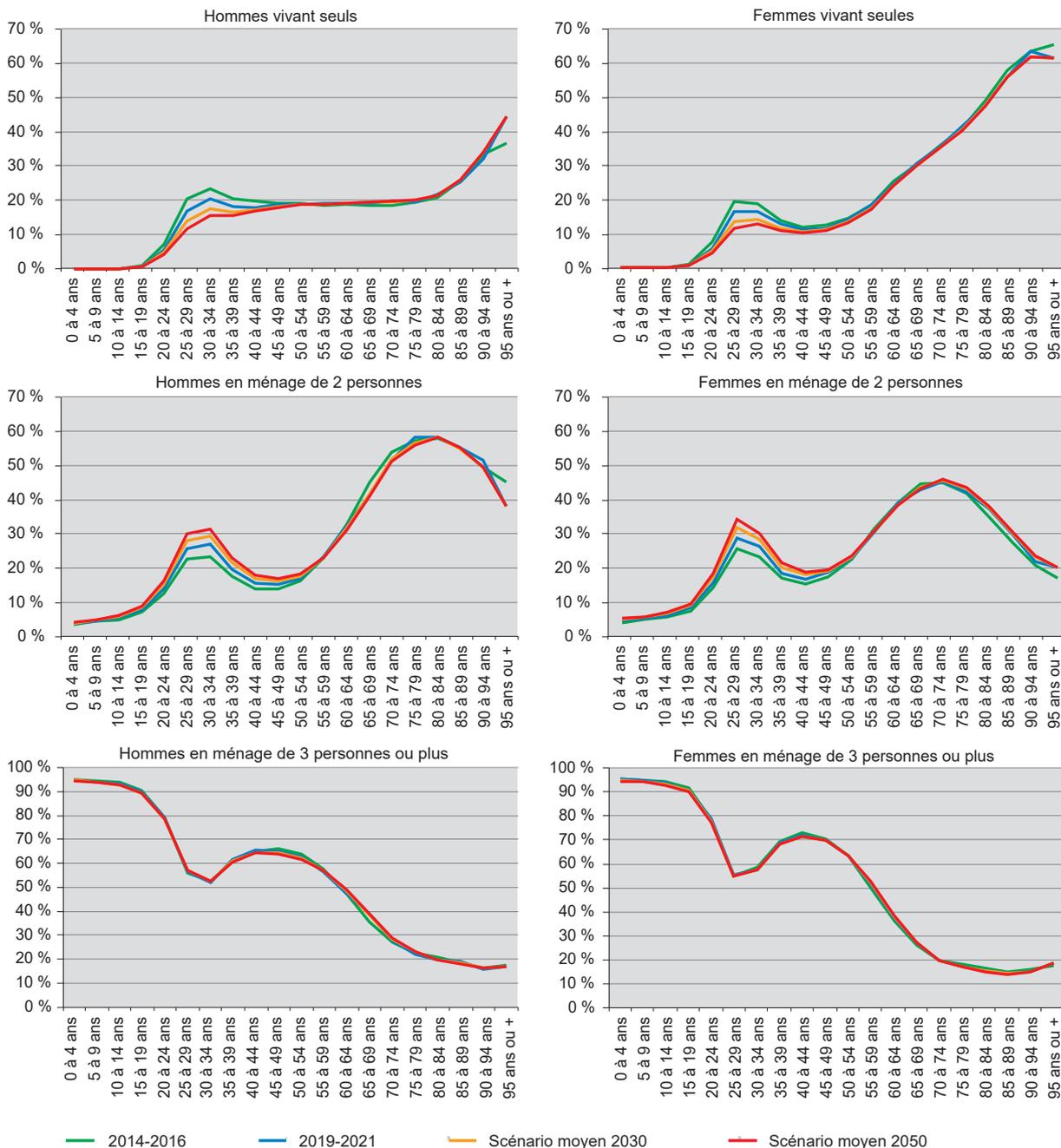
⁷ Billari, F. et A. Liefbroer (2010), Towards a new pattern of transition to adulthood? *Advances in life course research* 15 (2-3), pp. 59-75.

Proportion de personnes selon la taille du ménage privé et le sexe, par groupe d'âges, en 2014-2021, 2030 et 2050

G 08

En %

Canton de Genève



Guide de lecture : Graphiques à lire en colonne. Ainsi, dans la colonne de droite, les proportions indiquent, selon l'année donnée, la part, par groupe d'âges, de femmes vivant seules, vivant dans un ménage de deux personnes ou vivant dans un ménage de plus grande taille. Par exemple, parmi les femmes âgées de 35 à 39 ans en 2019-2021, 13 % vivent seules, 18 % vivent dans un ménage de deux personnes, et 69 % vivent dans un ménage de trois personnes ou plus.

Source : STATVD / OCSTAT - Statistique cantonale de la population

Les *taux de l'étape 3* reflètent la distribution des personnes vivant en ménage privé selon le groupe d'âges, la taille et le type de ménage et sont calculés selon les trois relevés (données groupées 2012-2014, 2015-2017 et 2018-2020⁸). Parmi les évolutions significatives observées à travers ces trois périodes, on peut relever, pour les personnes vivant en ménage de deux personnes, une progression du nombre d'adultes vivant en ménage non familial (colocations notamment) et une légère réduction du nombre de couples sans enfant. En ce qui concerne les personnes vivant en ménage de trois personnes ou plus, on constate un léger recul de l'effectif des couples avec enfant(s) de moins de 25 ans et une légère augmentation du nombre de familles monoparentales et de couples avec enfant(s) de 25 ans ou plus.

L'ensemble de ces taux ayant connu une évolution significative à travers les trois relevés sont projetés, entre 2021 et 2050, à un rythme annuel plus faible que celui observé entre la moyenne de 2012-2014 et celle de 2018-2020. On postule également que le rythme de progression annuel sera plus important en début de période de projection et qu'il diminuera ensuite.

Les *taux de l'étape 4a* reflètent la distribution des personnes en ménage privé selon le groupe d'âges du plus jeune membre du ménage, la taille de ménage et sont calculés avec les données de la statistique cantonale de la population 2014 à 2021. S'ils servent surtout à préparer la projection de la demande en logements, ces taux permettent aussi d'anticiper la composition par âge des futurs ménages. L'ensemble de ces proportions ayant connu une évolution significative pendant la période 2014-2021 sont projetées, entre 2021 et 2050, à un rythme annuel plus faible que celui observé entre la moyenne 2014-2016 et celle de 2019-2021. On postule en outre que le rythme de progression annuel sera plus important en début de période de projection et qu'il diminuera ensuite.

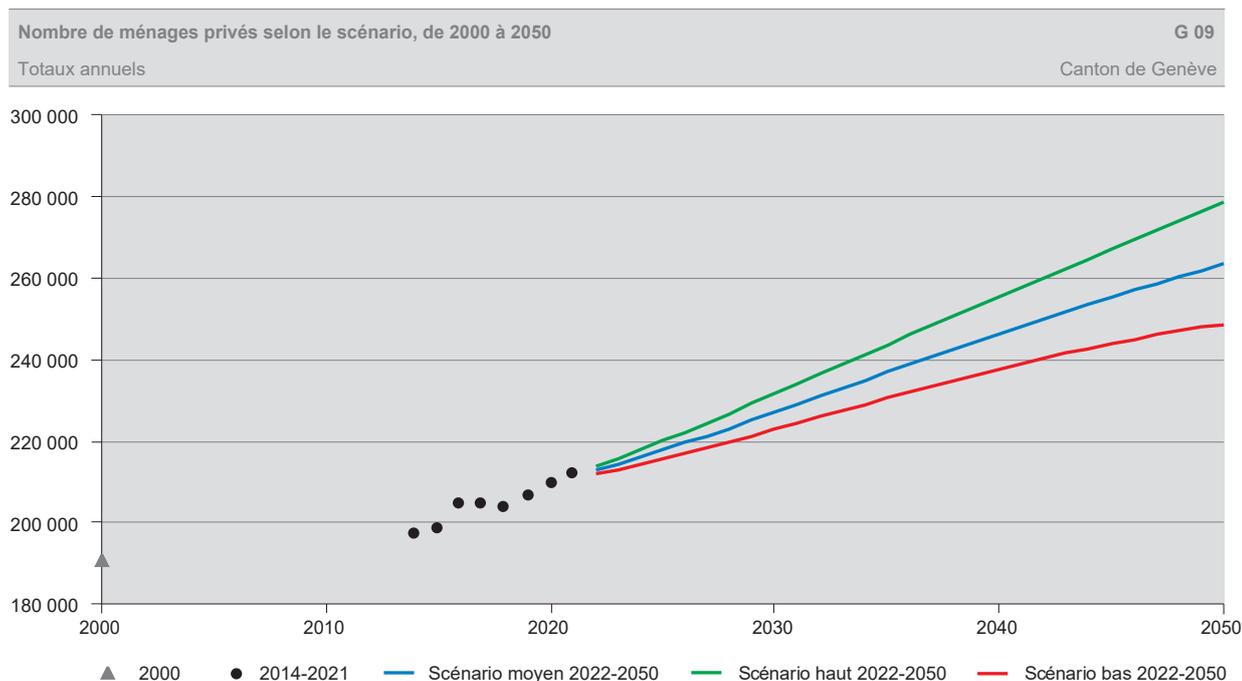
Une hypothèse supplémentaire est considérée à titre illustratif. Elle consiste à maintenir les comportements de cohabitation, c'est-à-dire les taux des étapes 1 à 4a, aux niveaux observés entre 2019 et 2021 pendant l'ensemble de la période de projection. Pour ne pas alourdir le texte, cette hypothèse est commentée dans un encadré en fin de chapitre.

⁸ Source : Relevé structurel

3.2 L'évolution du nombre de ménages privés

Etabli à 211 800 en 2021, le nombre de ménages privés genevois atteindrait, d'ici à 2050, un effectif variant entre 248 700 (scénario bas) et 278 900 (scénario haut). Cette évolution correspond à 36 900 ménages supplémentaires (scénario bas) et à 67 100 ménages supplémentaires (scénario haut), soit une progression annuelle moyenne allant de 1 270 à 2 310 unités de plus sur l'ensemble de la période 2021-2050. Selon les trois scénarios proposés, le rythme de croissance du nombre futur de ménages dépasserait donc celui observé entre 2000 et 2021 (+ 1 030 par an) mais resterait inférieur à la forte progression des trois dernières années (+ 2 550 par an entre 2019 et 2021).

Cette croissance du nombre de ménages s'expliquerait essentiellement par l'évolution future de la population. Une simulation pour le scénario moyen montre que 86 % de la progression sont liés à l'évolution de la taille de la population et 14 % à l'évolution de la structure par âge, soit au vieillissement de la population. L'effet isolé du vieillissement sur l'évolution du nombre de ménages est moins prononcé pour le scénario haut (9 %) et plus marqué pour le scénario bas (24 %). Pour ce qui est du nombre total de ménages, le degré d'extrapolation des comportements de cohabitation joue d'ailleurs un rôle marginal : sa progression serait légèrement plus prononcée sous l'hypothèse improbable du maintien à long terme des comportements de cohabitation actuels et légèrement moins importante si ces derniers devaient évoluer plus rapidement.



Source : STATVD / OFS / OCSTAT - Recensement fédéral de la population 2000, Statistique cantonale de la population

L'observation des ménages dans la statistique cantonale de la population

L'observation des ménages est moins directe que celle de la population. Leur nombre et leur taille sont déterminés à partir d'un numéro de ménage (composé des identificateurs fédéraux de bâtiment et de logement EGID-EWID) figurant dans les extractions trimestrielles à la base de la statistique cantonale de la population. S'il suffit en principe de déterminer le nombre et la fréquence de numéros de ménage différents, en fait trois problèmes apparaissent. Premièrement, pour une partie des personnes qui sont déclarées comme vivant en ménage privé, ce numéro de ménage est manquant (pour 1,3 % des personnes en moyenne entre 2014 et 2021). Dans cette étude, on fait l'hypothèse que les comportements de cohabitation de ces individus sans numéro de ménage sont identiques à ceux avec numéro de ménage. Deuxièmement, une autre partie de la population est déclarée comme vivant en ménage administratif : ce sont des ménages fictifs constitués pour des raisons statistiques et qui comprennent « d'une part des personnes déclarées dans la commune d'annonce de manière uniquement formelle sans y habiter (par exemple personnes vivant dans un home pour personnes âgées situé dans une autre commune), d'autre part des personnes sans domicile fixe »¹. Etant donné que la proportion de personnes en ménage administratif est importante (1,7 % en moyenne entre 2014 et 2021), on fait l'hypothèse qu'il s'agit essentiellement de personnes vivant en réalité en ménage privé et que leurs comportements de cohabitation sont identiques à ceux des individus en ménage privé avec numéro de ménage connu. Troisièmement, une série de ménages comptent un nombre de membres trop important pour être plausible. Entre 2014 et 2021, la taille moyenne des ménages de 6 personnes ou plus se situe à 6,9 personnes, une valeur très élevée en comparaison historique et intercantonale. On fait l'hypothèse que la taille moyenne des ménages comptant 6 membres ou plus se situe en réalité à 6,3 personnes.

Une fois ces hypothèses retenues, on estime le nombre de ménages privés de la période 2014-2021 et leur répartition par taille en appliquant, pour chaque année sous revue, les taux des étapes 1 et 2 du modèle de projection à la population résidente totale (population résidente permanente et non permanente au domicile principal et population au domicile secondaire). Les nombres de ménages ainsi estimés pour la période 2014-2021 dépassent en moyenne de 2,7 % ceux indiqués par la statistique fédérale de la population et des ménages (STATPOP) pour le canton. STATPOP ne considère que les ménages de la population résidente permanente au domicile principal et compte, pour le canton de Genève entre 2014 et 2021, 1,5 % de ménages non plausibles en moyenne annuelle².

La même procédure d'estimation a été appliquée aux données genevoises du Recensement fédéral de la population de l'an 2000 (comportant 4,6 % de personnes en ménage administratif³). Les résultats de cette estimation (effectuée dans le cadre d'un exercice précédant⁴) permettent de décrire l'évolution historique des ménages, mais ne sont pas utilisés dans les projections pour la période 2022-2050.

¹ Office fédéral de la statistique (2009). Guidelines concernant la délimitation entre ménages collectifs et ménages privés, Neuchâtel.

² <https://dam-api.bfs.admin.ch/hub/api/dam/assets/23484603/master>

³ <https://dam-api.bfs.admin.ch/hub/api/dam/assets/163844/master>

⁴ Office cantonal de la statistique (OCSTAT). Projections du nombre de ménages et de logements dans le canton de Genève jusqu'en 2040. Communications statistiques n° 57, janvier 2019.

Les trajectoires de croissance du nombre de ménages dans le canton selon les trois scénarios suivent ainsi en grande partie celles de la population, quoiqu'à un niveau supérieur à cause de l'effet supplémentaire et variable qu'exerce le vieillissement démographique.

Selon le scénario moyen, le rythme de progression annuel s'accélérait dès 2022 et atteindrait son maximum en 2030 avec 0,9 %. Par la suite, la croissance ralentirait progressivement jusqu'en 2050 pour atteindre encore 0,6 %. On compterait 227 200 ménages privés en 2030, 246 300 ménages en 2040, puis 263 600 en 2050.

D'après le scénario haut, le taux de croissance annuel du nombre de ménages connaîtrait également une accélération dès 2022 et il culminerait à 1,1 % en 2030. Le taux de croissance reculerait jusqu'en 2040 (+ 0,9 %), puis se maintiendrait à un niveau élevé (+ 0,8 % en 2050). Le nombre de ménages dans le canton se situerait à 231 700 en 2030, passerait à 255 400 en 2040 et atteindrait 278 900 en 2050.

Le scénario bas anticipe une accélération du rythme de croissance annuel dès 2022, qui atteindrait un maximum de 0,7 % en 2030. Il diminuerait ensuite progressivement et s'élèverait encore à 0,3 % en 2050. Le canton de Genève dénombrait 222 900 ménages en 2030, 237 700 en 2040 et 248 700 en 2050.

3.3 L'évolution du nombre de ménages privés par taille

Les trois scénarios proposés anticipent une forte progression des ménages d'une ou de deux personnes. D'ici à 2050, ces petits ménages progresseraient ainsi de 30 500 unités (scénario bas) à 46 700 (scénario haut). Cette évolution attendue est étroitement liée au vieillissement de la population, les seniors vivant majoritairement seuls ou en couple sans enfant. En conséquence, la part des ménages d'une à deux personnes dans la croissance totale du nombre de ménages serait maximale (82 %) sous le scénario bas qui anticipe le degré de vieillissement le plus prononcé et minimale (70 %) sous le scénario haut qui prévoit le rythme de vieillissement le moins rapide.

Le nombre de ménages de trois à quatre personnes progresserait de 7 100 unités (scénario bas) à 18 000 (scénario haut) d'ici à 2050. Ces ménages de taille moyenne étant essentiellement composés de couples avec enfant(s) et de familles monoparentales, leur progression dépendra notamment de l'immigration de jeunes adultes arrivant dans le canton avec leur(s) enfant(s) ou qui finiront par y fonder une famille. C'est ainsi sous le scénario haut qui anticipe une forte immigration que la part des ménages de trois à quatre personnes dans la croissance du nombre total de ménages est maximale (27 %). Selon le scénario bas, en revanche, la progression des ménages de taille moyenne ne représente que 19 % de la croissance totale des ménages genevois.

Quant aux grands ménages, de cinq à six personnes ou plus, leur nombre évoluerait très lentement selon les scénarios moyen et haut (+ 900 et + 2 400 unités d'ici à 2050) et reculerait même selon le scénario bas (- 500 unités d'ici à 2050).

MÉNAGES PRIVÉS SELON LA TAILLE, DE 2015 À 2050

T 03

EFFECTIF ET VARIATION (1)

CANTON DE GENÈVE

	2015 (2)	2021 (2)	Scénario moyen		Scénario haut		Scénario bas	
			2050	2021-2050	2050	2021-2050	2050	2021-2050
Une personne	73 700	77 200	94 300	+ 17 100	98 800	+ 21 600	90 300	+ 13 100
Deux personnes	50 200	56 600	77 700	+ 21 100	81 700	+ 25 100	74 000	+ 17 400
Trois personnes	30 000	33 000	41 000	+ 8 000	43 800	+ 10 700	38 100	+ 5 100
Quatre personnes	26 300	27 800	32 500	+ 4 600	35 000	+ 7 200	29 800	+ 1 900
Cinq personnes	10 600	10 500	11 600	+ 1 100	12 600	+ 2 000	10 700	+ 100
Six personnes ou plus	7 900	6 700	6 500	- 200	7 000	+ 300	6 000	- 700
Total	198 700	211 800	263 600	+ 51 700	278 900	+ 67 000	248 700	+ 36 900

(1) Chiffres arrondis pour eux-mêmes.

(2) Source : Statistique cantonale de la population.

Source : Office cantonal de la statistique (OCSTAT) / Statistique Vaud (STATVD)

La confrontation de l'évolution récente des ménages genevois par taille avec l'évolution anticipée par les trois scénarios fait ressortir à la fois des continuités et des ruptures. Reflet du faible rythme de construction pendant une phase de forte croissance démographique, le nombre de *ménages d'une personne* diminue pendant les années 2000 et compte en moyenne 75 100 unités entre 2014 et 2021. Or, sous l'effet du vieillissement de la population, le nombre de personnes vivant seules devrait progresser à l'avenir : leur effectif atteindrait entre 90 300 (scénario bas) et 98 800 ménages (scénario haut) d'ici à 2050. Augmentant d'abord plus lentement que les ménages de deux à quatre personnes, son rythme de progression s'accélérait graduellement jusqu'en 2045 en raison du vieillissement des générations de la seconde vague du baby-boom. Dès 2044, les ménages d'une personne augmenteraient ainsi plus rapidement que tous les autres types de ménage. Notons que sous l'hypothèse d'absence d'évolution des comportements de cohabitation entre 2021 et 2050, le nombre de personnes vivant seules progresserait encore plus fortement.

L'effectif des *ménages de deux personnes* a stagné entre 2000 et 2015, mais il augmente rapidement depuis lors, sous l'effet combiné du vieillissement démographique et du nombre croissant de jeunes adultes vivant en colocation. Cette progression devrait se poursuivre à l'avenir : estimé à 56 600 en 2021, leur nombre atteindrait entre 74 000 unités (scénario bas) et 81 700 (scénario haut) en 2050. Avec un taux de croissance annuel moyen oscillant entre 0,9 % (scénario bas) et 1,3 % (scénario haut) entre 2022 et 2050, les ménages de deux personnes connaîtraient la plus forte croissance des types de ménage sous revue. S'accélégrant légèrement entre 2022 et 2030, le rythme annuel de progression diminuerait cependant par la suite, et il serait inférieur à celui des ménages d'une personne dès 2044.

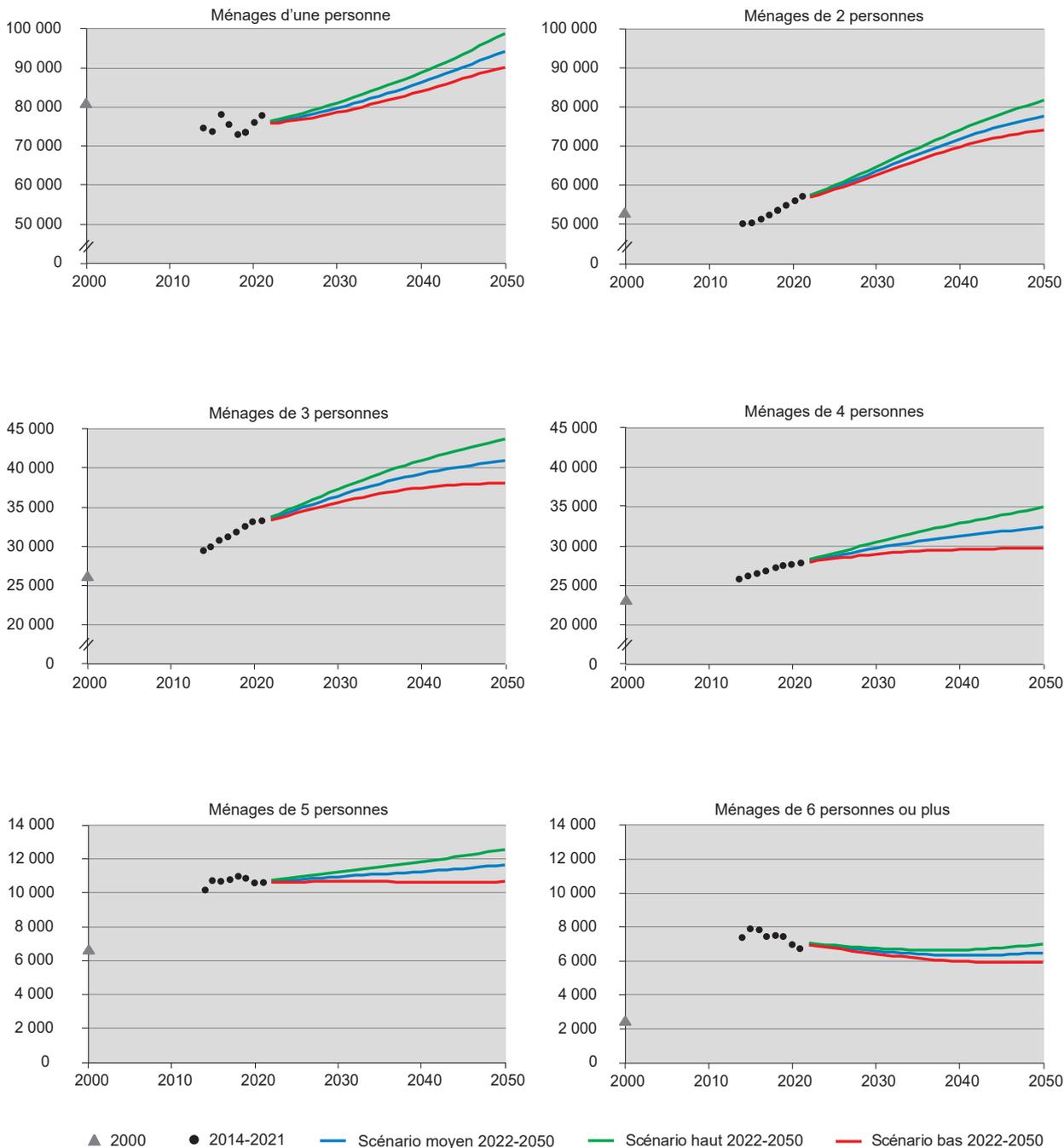
Si les comportements de cohabitation actuels devaient se maintenir durablement, le nombre de ménages de deux personnes évoluerait moins rapidement.

Nombre de ménages privés selon la taille et le scénario, de 2000 à 2050

G 10

Totaux annuels

Canton de Genève



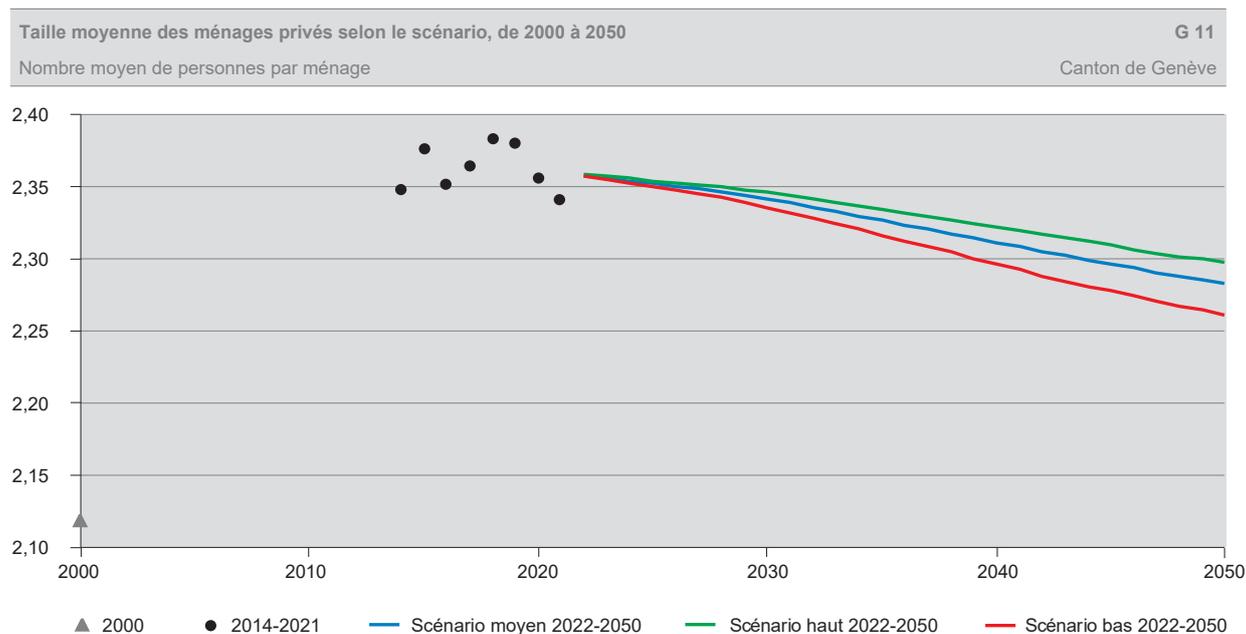
Source : STATVD / OFS / OCSTAT - Recensement fédéral de la population 2000, Statistique cantonale de la population

Le nombre de *ménages de trois personnes* a significativement progressé entre 2000 et 2014 et continue d'augmenter depuis lors, même si le rythme de croissance s'affaiblit entre 2018 et 2021. Si cette évolution s'explique surtout par la croissance démographique véhiculée par l'immigration de jeunes adultes qui arrivent dans le canton avec leur(s) enfant(s) ou qui fondent une famille peu après leur arrivée, elle est également due à une légère augmentation des jeunes adultes vivant en ménage non familial de trois personnes. A l'avenir, le nombre de ces ménages devrait poursuivre sa progression : établi à 33 000 en 2021, il atteindra entre 38 100 unités (scénario bas) et 43 800 (scénario haut) en 2050. Son rythme de progression serait soutenu entre 2022 et 2030, puis reculerait rapidement sous l'effet combiné d'un taux de croissance démographique en recul et de l'évolution de plus en plus lente des comportements de cohabitation. Si ces derniers se maintenaient au niveau actuel jusqu'en 2050, la progression du nombre de ménages de trois personnes serait moins prononcée.

L'effectif des *ménages de quatre personnes* a également augmenté de manière significative pendant les deux premières décennies du siècle, même si le rythme de sa progression s'est amoindri ces dernières années. Entraînée essentiellement par l'immigration de jeunes adultes, la croissance de ces ménages de quatre personnes pourrait se poursuivre à l'avenir. Leur nombre pourrait passer de 27 800 en 2021 à un chiffre compris entre 29 800 unités (scénario bas) et 32 500 (scénario haut) en 2050. Comme celle des ménages de deux

et de trois personnes, la progression des ménages de quatre personnes serait la plus accentuée en début de période de projection et diminuerait dès 2030. En l'absence d'évolution des comportements de cohabitation, elle serait d'ailleurs légèrement plus lente.

Expression du phénomène de concentration des ménages exposé plus haut, le nombre de *ménages de cinq et de six personnes ou plus* a très fortement progressé entre 2000 et 2015, mais il stagne (pour les ménages de cinq personnes) ou recule depuis lors (pour les ménages de six personnes ou plus). Hébergeant essentiellement des familles avec enfants mineurs, ces grands ménages évolueront en fonction du nombre futur d'enfants et selon la dynamique des comportements de cohabitation. Les ménages de cinq personnes stagneraient ainsi selon le scénario bas ou progresseraient légèrement selon les scénarios moyen et haut : estimé à 10 500 en 2021, leur nombre atteindrait entre 10 700 unités (scénario bas) et 12 600 (scénario haut) en 2050. Si les comportements de cohabitation se maintenaient au dernier niveau observé, le nombre de ménages de six personnes ou plus connaîtrait une évolution similaire. Compte tenu du recul marquant, entre 2014 et 2021, de la propension de la population genevoise à vivre en ménage de six personnes ou plus, il faut s'attendre à une baisse plus ou moins importante de ce type de ménage. Etabli à 6 700 en 2021, son nombre se maintiendrait selon le scénario haut (7 000 unités d'ici à 2050), mais diminuerait selon les scénarios moyen (6 500 en 2050) et bas (6 000 en 2050).



Source : STATVD / OFS / OCSTAT - Recensement fédéral de la population 2000, Statistique cantonale de la population

Sous l'effet combiné de la forte progression des grands ménages et de la stagnation, voire du repli des petits ménages pendant les deux premières décennies du siècle, la taille moyenne des ménages a connu une évolution très marquée en passant de 2,12 personnes en 2000 à 2,39 personnes en 2018⁹. En lien avec la déconcentration des ménages genevois, elle a commencé à reculer depuis et a atteint 2,34 personnes en 2021. En anticipant, d'une part, une nette augmentation du nombre de petits ménages sous l'effet du vieillissement de la population et, d'autre part, une certaine poursuite de la tendance à la déconcentration des ménages, les trois scénarios prévoient une baisse significative de la taille moyenne des ménages genevois d'ici à 2050. Diminuant notamment à partir de 2030, la taille moyenne atteindrait entre 2,26 personnes (scénario bas) et 2,30 (scénario haut) en 2050.

3.4 L'évolution du nombre de ménages privés par type

L'évolution du nombre de ménages par type est bien entendu liée à celle par taille de ménage. Si le nombre de ménages d'une personne se rapporte forcément à celui de personnes vivant seules¹⁰, une bonne partie des ménages de deux personnes correspondent à des couples sans enfant.

Sous l'effet du vieillissement de la population, l'évolution du nombre de *couples sans enfant* connaîtrait une augmentation pendant la période 2022-2050 en passant de 36 200 ménages en 2019 à un nombre allant de 43 300 (scénario bas) à 46 900 (scénario haut) en 2050. La progression serait lente entre 2022 et 2030 et s'accélérait ensuite jusqu'en 2045. Bien qu'il s'agisse d'une évolution significative, elle resterait néanmoins nettement inférieure à la progression des ménages de personnes vivant seules, véhiculée par la forte augmentation attendue de personnes âgées. Cette dynamique comparativement plus modérée des ménages de couples sans enfant est liée à une évolution particulière des comportements de cohabitation, une évolution qui se poursuivrait selon les trois scénarios : en raison d'une parentalité de plus en plus tardive, combinée avec un âge croissant des jeunes au départ du foyer parental, un nombre croissant de couples d'âge avancé cohabiterait avec un ou plusieurs enfants de 25 ans ou plus, modérant ainsi la progression des ménages de type couples sans enfant et alimentant celle des autres ménages familiaux. En l'absence d'évolution des comportements de cohabitation, l'augmentation du nombre de couples sans enfant serait plus prononcée.

⁹ Source : Appariement de la statistique cantonale de la population et du registre des bâtiments et logements.

¹⁰ Pour ne pas alourdir le texte, l'évolution du nombre de personnes vivant seules n'est pas commentée une seconde fois.

Le nombre futur de ménages familiaux avec enfant(s) de moins de 25 ans (couples ou parents seuls) dépendant essentiellement de l'évolution du nombre d'enfants, les trois scénarios anticipent des rythmes de progression assez différents. Les ménages de *couples avec enfant(s)* pourraient ainsi augmenter significativement en passant de 55 000 unités en 2019 à 65 700 en 2050 selon le scénario haut. D'après le scénario bas, en revanche, leur nombre stagnerait dès le début de la période de projection et n'atteindrait que 55 600 unités en 2050. Soulignons que, sur l'ensemble des types considérés, les ménages des couples avec enfant(s) connaîtraient l'évolution la moins prononcée.

Sous l'effet de la dynamique des comportements de cohabitation (une tendance à la hausse est observée entre 2012-2014 et 2018-2020), les ménages de *parents seuls* pourraient évoluer d'une manière un peu plus marquée : établi à 15 200 en 2019, leur nombre atteindrait entre 18 000 unités (scénario bas) et 21 200 (scénario haut) en 2050. Leur rythme de progression serait maximal entre 2022 et 2030 et diminuerait par la suite. Si les comportements de cohabitation ne se modifiaient pas pendant la période de projection, la hausse de ce type de ménage serait moins importante.

Si les ménages familiaux avec enfant(s) de moins de 25 ans progresseraient relativement lentement, les *autres ménages familiaux*, réunissant notamment les couples et les parents seuls vivant avec au moins un enfant de 25 ans ou plus, verraient leur nombre rapidement augmenter. Estimé à 21 800 en 2019, il atteindrait entre 30 400 unités (scénario bas) et 33 700 (scénario haut) en 2050. Cette évolution s'expliquerait par la tendance à une décohabitation de plus en plus tardive, un phénomène lui-même lié à un accès croissant à la formation tertiaire et une transition de plus en plus tardive à la vie adulte.

Les *autres ménages*, c'est-à-dire les ménages non familiaux, connaîtraient, selon les trois scénarios, la progression relative la plus importante d'ici à la fin de la période de projection. Leur nombre passerait de 4 900 en 2019 à un chiffre allant de 11 200 unités (scénario bas) à 12 500 (scénario haut) en 2050. Cette évolution dépend cependant fortement de l'hypothèse d'une certaine poursuite du phénomène de déconcentration des ménages, favorisant les colocations entre jeunes adultes qui resteraient vivre chez leurs parents si le marché du logement était plus tendu. En l'absence d'évolution des comportements de cohabitation, ce type de ménage n'augmenterait que lentement.

MÉNAGES PRIVÉS SELON LE TYPE, DE 2016 À 2050

T 04

EFFECTIF, RÉPARTITION ET VARIATION (1)

CANTON DE GENÈVE

	2016 (2)	2019 (3)	Scénario moyen		Scénario haut		Scénario bas	
			2050	2019-2050	2050	2019-2050	2050	2019-2050
Personnes seules	77 400	73 700	94 300	+ 20 600	98 800	+ 25 100	90 300	+ 16 600
Couples sans enfant	35 500	36 200	44 900	+ 8 700	46 900	+ 10 800	43 300	+ 7 100
Couples avec enfant(s) de moins de 25 ans	53 800	55 000	60 800	+ 5 800	65 700	+ 10 700	55 600	+ 600
Familles monoparentales	13 400	15 200	19 600	+ 4 400	21 200	+ 6 000	18 000	+ 2 800
Autres ménages familiaux	20 700	21 800	32 000	+ 10 300	33 700	+ 12 000	30 400	+ 8 700
Autres ménages	4 000	4 900	11 900	+ 7 000	12 500	+ 7 600	11 200	+ 6 200
Total	204 800	206 700	263 600	+ 56 800	278 900	+ 72 100	248 700	+ 42 000

(1) Chiffres arrondis pour eux-mêmes.

(2) Source : Relevé structurel 2015-2017 - Statistique cantonale de la population 2016.

(3) Source : Relevé structurel 2018-2020 - Statistique cantonale de la population 2019.

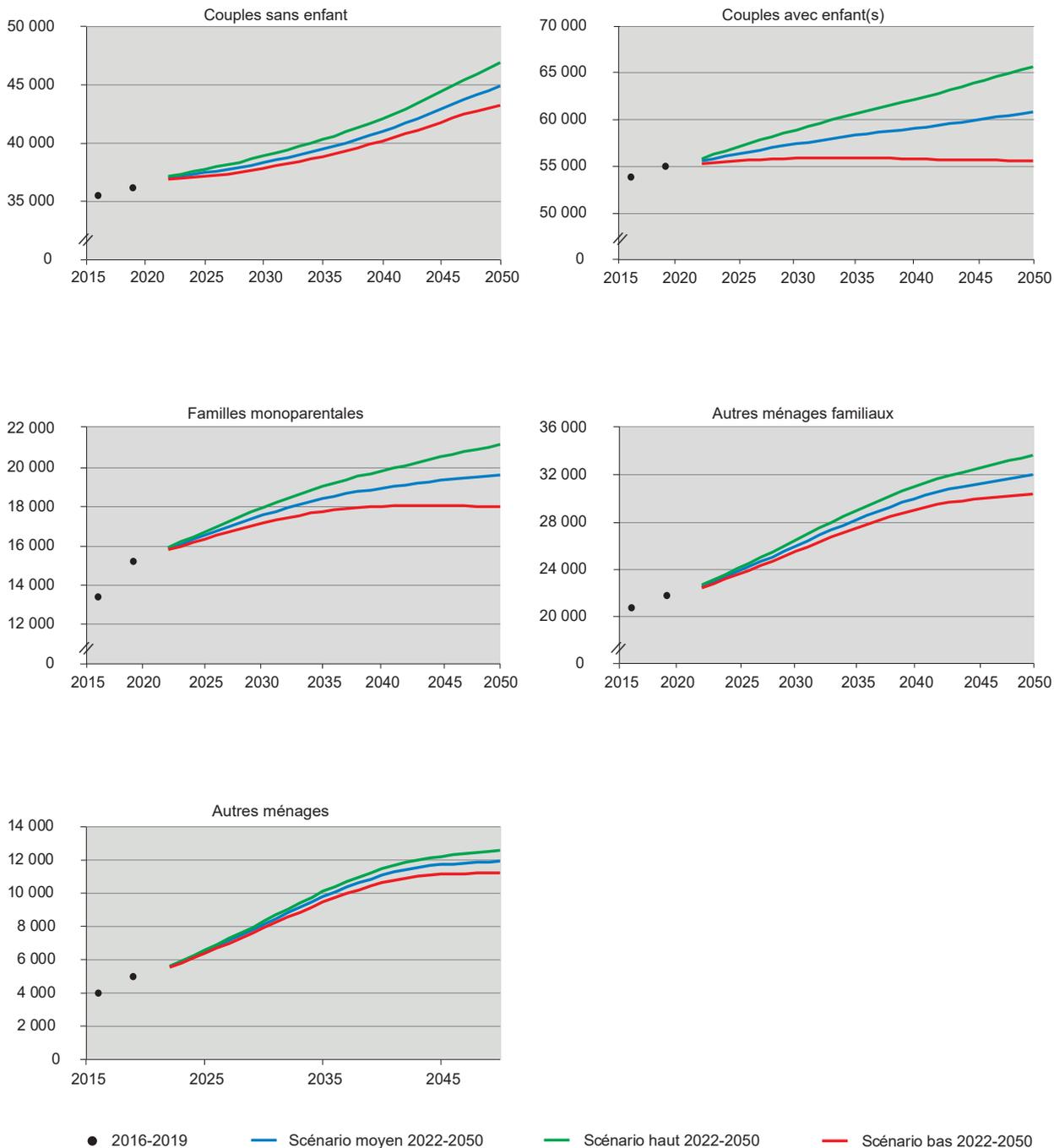
Source : Office fédéral de la statistique (OFS) / Office cantonal de la statistique (OCSTAT) / Statistique Vaud (STATVD)

Nombre de ménages privés selon le type et le scénario, de 2016 à 2050

G 12

Totaux annuels

Canton de Genève



Source: STATVD / OFS / OCSTAT - Relevé structurel, Statistique cantonale de la population

3.5 Le vieillissement des ménages privés

Le vieillissement de la population n'aura pas seulement pour effet une forte progression des ménages de personnes vivant seules et de couples sans enfant, il aura aussi pour corollaire un vieillissement de ces petits ménages. En 2021, la proportion des personnes de 65 ans ou plus parmi celles vivant seules s'élève à 34 %. Elle devrait atteindre entre 46 % (scénario haut) et 48 % (scénario bas) d'ici à 2050. Quant à la proportion des 80 ans ou plus, elle devrait passer de 15 % en 2021 à 20 % en 2050 selon les trois scénarios. Les ménages de couples sans enfant vieilliront encore davantage. En 2021, les personnes de 65 ans ou plus représentent 43 % des individus partageant ce mode de vie. En 2050, elles en représenteront plus de la moitié, leur proportion atteignant entre 57 % (scénario haut) et 58 % (scénario bas). La part des personnes de 80 ans ou plus parmi les individus vivant en couple sans enfant pourrait presque être multipliée par deux : elle passerait de 11 % en 2021 à une valeur comprise entre 19 % (scénario haut) et 20 % (scénario bas) en 2050.

Les ménages exclusivement composés de séniors (personnes de 65 ans ou plus, qu'elles vivent seules ou avec une ou plusieurs personnes du même groupe d'âges) représentent 19 % de l'ensemble des ménages en 2021.

Sous l'effet du vieillissement des générations de la seconde vague du baby-boom, leur nombre connaîtra une accélération entre 2025 et 2030 et progressera quasi-linéairement par la suite jusqu'en 2050 : il passerait de 40 300 ménages en 2021 à un niveau compris entre 66 700 (scénario bas) et 70 500 (scénario haut) unités en 2050, soit entre 25 % et 27 % du total des ménages du canton. Le nombre de séniors vivant seuls progresserait de 17 200 ménages (scénario bas) à 19 800 (scénario haut) d'ici à la fin de la période de projection, en passant de 26 100 ménages en 2021 à une valeur comprise entre 43 300 et 45 800 unités en 2050. Le nombre de ménages composés de deux séniors progresserait de 8 900 (scénario bas) à 10 200 unités (scénario haut) pour atteindre entre 22 900 et 24 100 en 2050.

Parmi l'ensemble des ménages hébergeant au moins un séniors, la proportion de ceux composés exclusivement de personnes âgées ne devrait pourtant pas augmenter. Elle reculerait même légèrement en passant de 68 % en 2021 à 67 % en 2050. Ce repli s'explique essentiellement par une part grandissante de ménages composés d'un ou plusieurs séniors et d'une ou plusieurs personnes de 25 à 64 ans. La hausse de ces ménages de parents séniors avec enfant(s) adulte(s) est une conséquence directe de l'âge de plus en plus tardif à la maternité et du départ retardé des jeunes adultes du foyer parental.

Hypothèse supplémentaire concernant l'évolution des comportements de cohabitation

Les résultats décrits dans ce rapport reposent sur l'hypothèse principale d'une évolution des comportements de cohabitation. Les trois scénarios de ménages proposés postulent ainsi que les proportions de personnes de 70 ans ou plus vivant en ménage collectif diminueront parallèlement aux progrès de longévité attendus d'ici à 2050. Ils s'attendent également à ce que la répartition des personnes dans les ménages et les logements (par taille et type de ménage ainsi que par taille de logement) des étapes 2 à 4 évolueront à un rythme annuel plus faible que celui observé entre la moyenne 2012-2014 et celle de 2018-2020 et que le rythme de progression diminuera au cours de la période de projection.

Bien qu'improbable, une hypothèse supplémentaire est retenue à titre illustratif : elle postule le maintien durable de la répartition des personnes dans les ménages et les logements (par taille et type de ménage ainsi que par taille de logement ; y inclus ceux de l'étape 1) observés entre 2018 et 2020. L'application de cette hypothèse aux trois scénarios démographiques donne lieu à trois autres scénarios de ménages dont les résultats sont brièvement présentés ci-dessous.

L'évolution du nombre de ménages privés

En l'absence d'évolution des comportements de cohabitation, le nombre de ménages privés du canton atteindrait, d'ici à 2050, entre 249 700 unités (scénario bas) et 279 300 (scénario haut). A quelques centaines de ménages près, ces chiffres correspondent à ceux attendus selon les scénarios principaux. En termes de nombre de ménages, il n'y a donc pas de différence significative entre les scénarios alternatifs et les scénarios principaux.

L'évolution du nombre de ménages privés par taille

Le maintien à long terme des comportements de cohabitation récemment observés aurait toutefois pour conséquence une autre répartition des ménages par taille. En l'absence d'une diminution de la proportion de jeunes gens vivant seuls (supposée par l'hypothèse principale), le nombre de ménages d'une personne progresserait ainsi plus fortement et atteindrait entre 96 300 unités (scénario bas) et 105 300 (scénario haut), soit entre 6 000 et 6 600 ménages de plus que selon les scénarios principaux. En revanche, les ménages de deux et de trois personnes connaîtraient une croissance moins prononcée. En 2050, on compterait ainsi entre 70 300 et 77 200 ménages de deux personnes (3 700 à 4 500 de moins que selon les scénarios principaux) et entre 35 800 et 41 100 ménages de trois personnes (2 300 à 2 700 de moins que selon les scénarios principaux). Le nombre de ménages de quatre personnes augmenterait également de manière moins marquée (1 000 à 1 100 unités en moins d'ici à 2050) alors que les ménages de cinq personnes progresseraient très légèrement plus fortement (300 à 400 en plus). En l'absence d'un recul supplémentaire de la proportion de personnes vivant en ménages de six personnes ou plus, ces derniers verraient leur nombre plus fortement augmenter et atteindraient entre 7 500 et 8 800 unités d'ici à 2050 (1 500 à 1 800 plus que selon les scénarios principaux).

L'évolution du nombre de ménages privés par type

L'absence d'évolution des comportements de cohabitation affecterait également la répartition des ménages par type. Les trois scénarios supplémentaires anticipent notamment un nombre plus important de ménages de couples sans enfant (5 900 à 6 500 de plus d'ici à 2050 que les scénarios principaux). Les familles monoparentales (2 200 à 2 600 en moins d'ici à 2050), les autres ménages familiaux (4 200 à 4 700 en moins) et les autres ménages (5 500 à 6 100 en moins) progresseraient cependant moins fortement que sous les scénarios principaux.

4. LES PROJECTIONS DU NOMBRE DE LOGEMENTS

Les projections de logements représentent la dernière étape de répartition de la population dans des ménages et des logements. Dérivées des projections de ménages privés, elles tiennent compte de l'évolution future de la population (en termes d'effectif et de structure par âge) et de celle des comportements de cohabitation. L'estimation du nombre total de logements nécessaires à l'accueil de la population attendue d'ici à 2050 repose ainsi sur le simple principe qu'il faudra un logement supplémentaire pour chaque ménage additionnel. La projection de logements répartis selon le nombre de pièces nécessite en plus de prendre en compte la structure d'occupation des logements.

Le but de ces projections est d'anticiper le besoin en logements de la population résidante selon les trois scénarios démographiques en exploitant les perspectives de ménages privés. Elles font donc abstraction de la demande en logements de service ou touristiques et elles ne tiennent pas compte de l'évolution de l'offre, c'est-à-dire du parc de logements occupés et vacants (nouvelles constructions, démolitions et transformations).

Le nombre de pièces par logement est déterminé selon la définition genevoise : contrairement à la Confédération et aux autres cantons qui ne considèrent comme pièces que les salles de séjour, les chambres à coucher et les chambres d'enfants, le canton de Genève inclut également, dans sa définition de pièce de logement, les cuisines de plus de 4 m². Cette spécificité genevoise doit être gardée à l'esprit lors de toute comparaison avec d'autres territoires suisses.

L'estimation de la demande future en logements de différentes tailles est fondée sur la structure d'occupation actuelle des logements genevois. Cette structure tient compte des liens entre taille de logement d'une part et taille de ménage et âge des résidents d'autre part.

Elle reflète ainsi les préférences des ménages tout en étant conditionnée par un ensemble de contraintes. Dans un canton enregistrant l'un des plus bas taux de vacance du pays depuis deux décennies¹¹ et où les loyers par mètre carré sont les plus importants de Suisse¹², il est évident qu'une partie des ménages doivent se contenter d'un logement qui ne correspond pas forcément à leurs préférences.

Soulignons également que le besoin en logements de différentes tailles anticipé par ces projections ne représentera en aucun cas un besoin objectif. D'un point de vue de l'allocation des ressources, l'occupation actuelle des logements genevois ne peut être considérée comme idéale. L'analyse des données genevoises de 2021 montre que 26 % des logements sont sous-occupés, tandis que 17 % se révèlent sur-occupés. Parmi les ménages de personnes âgées (où tous les membres ont 65 ans ou plus), la proportion de logements sous-occupés atteint même 54 %, alors que parmi les ménages avec au moins un enfant de moins de 15 ans, on compte 42 % de logements sur-occupés.

Dans le cadre de ces projections, deux hypothèses d'évolutions de la structure d'occupation des logements genevois sont retenues. La première dessine un futur possible et anticipe le maintien durable de la structure d'occupation actuelle. Elle suppose donc que les préférences des ménages genevois se maintiendront à long terme et que les contraintes pesant actuellement sur le marché du logement se reproduiront année après année sans pour autant s'aggraver. La seconde hypothèse se veut uniquement illustrative et anticipe une évolution particulière et improbable, celle d'une allocation de plus en plus « idéale » des logements genevois : la proportion de logements sur-occupés et sous-occupés diminuerait graduellement jusqu'à s'effacer complètement en 2050.

Les projections de logements pour le canton de Genève reposent donc sur l'hypothèse d'une évolution ralentie des comportements de cohabitation et d'une structure d'occupation des logements qui reste stable par rapport à la situation observée en 2021. Selon ce scénario, ce sont les logements de trois, de quatre et de cinq pièces qui seraient les plus recherchés d'ici à 2050. Ces trois tailles de logement concentreraient en effet entre 72 % (scénario démographique haut) et 73 % (scénario démographique bas) de la demande de logements supplémentaires d'ici à la fin de la période de projection.

¹¹ <https://dam-api.bfs.admin.ch/hub/api/dam/assets/23404251/master>
¹² <https://dam-api.bfs.admin.ch/hub/api/dam/assets/24129098/master>

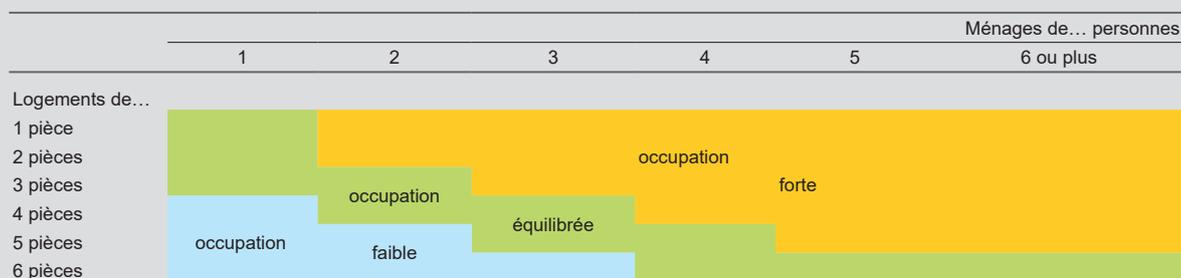
Degré d'occupation des logements et structure d'occupation « idéale »

Le degré d'occupation des logements peut être réparti en trois catégories. Une telle catégorisation est une simplification des définitions établies à l'échelon international, qui se basent sur des sources statistiques différentes, pas entièrement compatibles avec les données disponibles pour la Suisse¹³.

Un logement est considéré sous-occupé (occupation faible) s'il compte au moins trois pièces de plus que d'occupants. Une occupation est idéale (occupation équilibrée) lorsque le logement compte une ou deux pièces de plus que d'occupants. Les logements d'une pièce occupés par une personne sont également considérés idéalement occupés, tout comme les logements de six pièces ou plus occupés par un ménage de six personnes ou plus. Un logement est sur-occupé (occupation forte) lorsque son nombre de pièces est égal ou inférieur à celui des occupants.

Afin de simuler une structure d'occupation idéale, on attribue des appartements plus grands aux ménages plus grands et des appartements plus petits aux ménages plus petits.

DEGRÉ D'OCCUPATION DES LOGEMENTS



LOGEMENTS OCCUPÉS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, DE 2021 À 2050

T 05

EFFECTIF ET VARIATION (1)

CANTON DE GENÈVE

	2021 (2)	Scénario moyen		Scénario haut		Scénario bas	
		2050	2021-2050	2050	2021-2050	2050	2021-2050
1 pièce	8 900	10 200	+ 1 300	10 800	+ 1 900	9 700	+ 700
2 pièces	21 000	25 000	+ 3 900	26 300	+ 5 300	23 600	+ 2 600
3 pièces	44 700	55 300	+ 10 600	58 300	+ 13 600	52 400	+ 7 700
4 pièces	60 400	76 700	+ 16 300	81 200	+ 20 800	72 300	+ 12 000
5 pièces	43 500	54 200	+ 10 700	57 500	+ 14 000	50 900	+ 7 400
6 pièces ou plus	33 300	42 200	+ 8 900	44 700	+ 11 400	39 800	+ 6 500
Total	211 800	263 600	+ 51 700	278 900	+ 67 000	248 700	+ 36 900

(1) Chiffres arrondis pour eux-mêmes.

(2) Source : Statistique cantonale de la population - Statistique du parc immobilier.

Source : Office cantonal de la statistique (OCSTAT) / Statistique Vaud (STATVD)

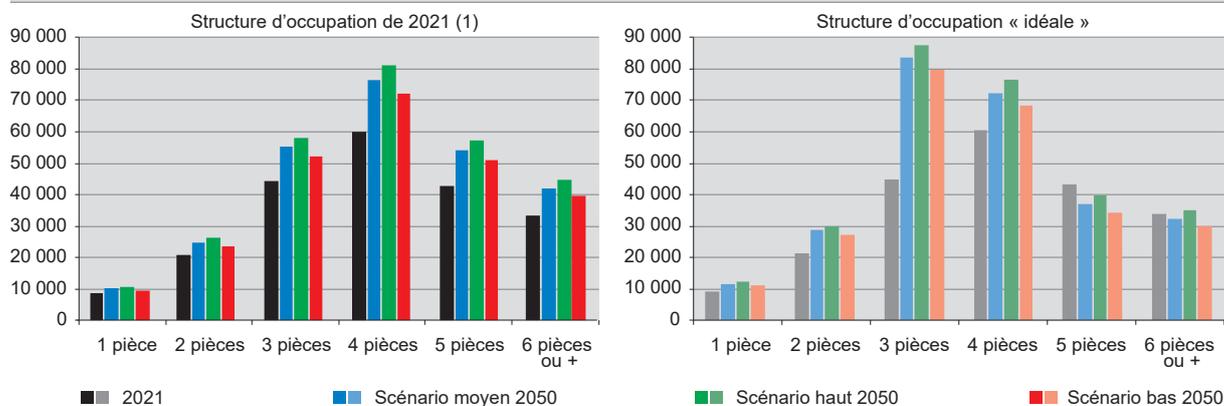
¹³ La définition de logements sous- et sur-occupés appliquée dans cette étude correspond à une version simplifiée de la définition d'Eurostat : https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate

Logements occupés selon le nombre de pièces, par structure d'occupation, de 2021 à 2050

G 13

Totaux annuels

Canton de Genève



(1) Statistique cantonale de la population - Statistique du parc immobilier.

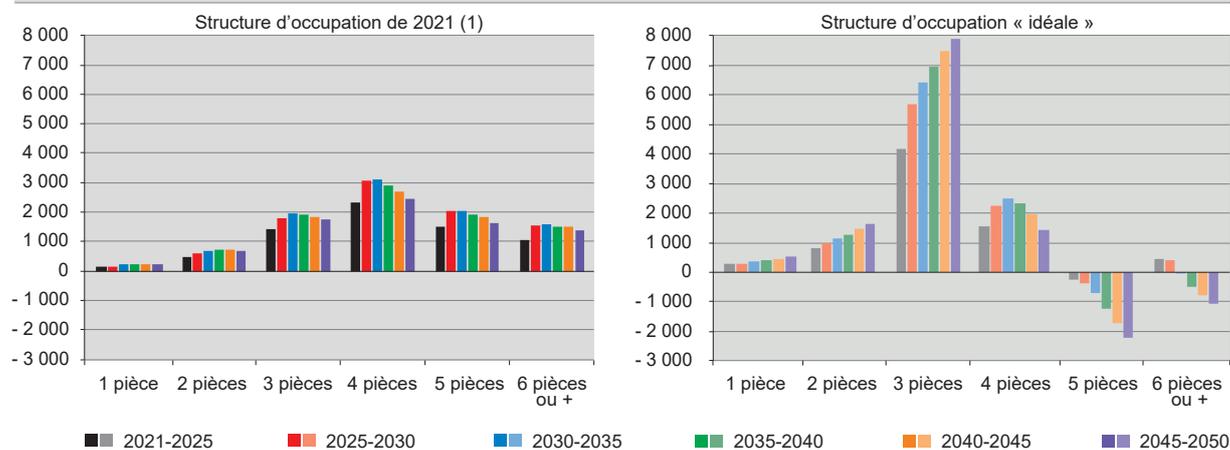
Source : STATVD / OCSTAT

Evolution des logements occupés d'après le scénario moyen, selon le nombre de pièces, par structure d'occupation, de 2021 à 2050

G 14

Totaux annuels

Canton de Genève



(1) Statistique cantonale de la population - Statistique du parc immobilier.

Source : STATVD / OCSTAT

Indépendamment du scénario démographique, c'est la demande de logements de quatre pièces qui connaîtrait la plus forte hausse d'ici à 2050, avec une augmentation de 11 900 logements (scénario bas) à 20 800 (scénario haut). Cette évolution s'explique par le fait que cette taille de logement est recherchée par différents tailles et types de ménages : les personnes vivant seules et les couples sans enfant, mais également les ménages de trois et de quatre personnes (couples avec enfant(s) et familles monoparentales). La demande augmenterait jusqu'en 2030 et reculerait dès 2035, sous l'effet notamment du ralentissement attendu de la progression des ménages de trois et de quatre personnes.

Après les logements de quatre pièces, ce sont ceux de trois et de cinq pièces qui seraient les plus recherchés. Leur demande supplémentaire d'ici à 2050 atteindrait entre 7 700 (scénario bas) et 10 600 (scénario haut) objets pour les logements de trois pièces et entre 7 400 et 10 700 unités pour les logements de cinq pièces. Leur demande évoluera selon un rythme similaire, marqué par une accélération jusqu'en 2030, puis un léger ralentissement par la suite. La demande de logements de trois pièces serait surtout véhiculée par les personnes vivant seules, tandis que celle de logements de cinq pièces évoluerait notamment en fonction de la progression des ménages familiaux et des couples sans enfant.

Quant aux grands logements de six pièces ou plus, leur demande connaîtrait une hausse de 6 500 unités (scénario bas) à 11 400 (scénario haut) d'ici à 2050. Leur augmentation subirait également une accélération jusqu'en 2030 et se maintiendrait pratiquement au niveau atteint par la suite. Cette évolution ne s'expliquerait non seulement par celle des grands ménages

(progressant lentement), mais également par la demande émanant des couples de seniors, actuellement nombreux à occuper des logements de six pièces ou plus (27 % des ménages de deux personnes de 65 ans ou plus), souvent en maison individuelle. Ce résultat est donc fortement lié à l'hypothèse du maintien à long terme de la structure d'occupation des logements. Néanmoins, une raréfaction des maisons individuelles dans le canton en lien avec une politique volontariste de densification paraît aujourd'hui plausible. Dans ce cas-là, l'évolution des grands logements pourrait stagner, voire devenir négative à moyen ou long terme.

Les petits logements, enfin, sont et resteront nettement moins recherchés. La demande des appartements de deux pièces progresserait néanmoins de 2 600 unités à 5 300 d'ici à 2050 et celle des logements d'une pièce de 800 à 1 900 objets. Après une légère accélération entre 2021 et 2030, la demande se maintiendrait au niveau atteint jusqu'en 2050, grâce à la forte progression des ménages d'une et de deux personnes.

L'évolution de la demande en logements de différentes tailles se présenterait différemment si la structure d'occupation devait tendre, d'ici à 2050, vers une allocation idéale des logements. Cette hypothèse – improbable – donne lieu à une seconde projection, dont les résultats illustrent la forte dépendance des projections de logements par rapport à la structure d'occupation. La disparition graduelle des phénomènes de sur-occupation et de sous-occupation se traduirait ainsi par une très forte hausse des logements de trois pièces qui hébergeraient une bonne partie des personnes seules et une partie des couples sans enfant.

Durant les années 2040, les appartements de trois pièces deviendraient ainsi la taille de logement la plus recherchée, dépassant le nombre de ménages occupant quatre pièces. Sur l'ensemble de la période de projection, leur nombre progresserait de 35 000 unités (scénario bas) à 42 800 (scénario haut), ce qui représenterait entre 63 % (scénario haut) et 92 % (scénario bas) de la hausse totale de la demande en logements.

La demande de logements de quatre pièces, occupés par de nombreux couples sans enfant, resterait importante. Mais avec une augmentation de 8 200 unités (scénario bas) à 16 200 (scénario haut) d'ici à 2050, son évolution serait nettement moins forte que celle des appartements de trois pièces ; elle resterait également en-dessous du rythme anticipé par l'hypothèse principale d'une structure d'occupation stable entre 2021 et 2050.

En fonction de la hausse anticipée de personnes vivant seules, les petits logements d'une à deux pièces progresseraient également plus fortement qu'en présence d'une structure d'occupation stable entre 2021 et 2050. Les appartements d'une pièce connaîtraient une hausse comprise entre 1 900 unités (scénario bas) et 3 000 (scénario haut), tandis que la demande d'appartements de deux pièces augmenterait de 6 100 à 8 800 logements. En revanche, la demande de grands logements reculerait. Celle de logements de cinq pièces diminuerait ainsi de 3 700 (scénario haut) à 9 200 unités (scénario bas) d'ici à 2050. La demande de six pièces et plus baisserait selon les scénarios bas (- 4 000) et moyen (- 1 400) et augmenterait très légèrement d'après le scénario haut (+ 1 100). Cela signifie qu'en l'absence de sous-occupation des grands logements, leur nombre actuel permettrait de loger les grands ménages attendus d'ici à 2050.

PROJECTIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS SELON LA TAILLE PAR SCÉNARIO, DE 2021 À 2050 (1)

A 01

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE

CANTON DE GENÈVE

	2015 (2)	2021 (2)	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Scénario moyen								
Population dans les ménages privés	472 100	491 700	512 400	531 800	551 300	569 200	586 100	601 600
Nombre moyen de personnes par ménage	2,38	2,34	2,35	2,34	2,33	2,31	2,30	2,28
Total des ménages privés	198 700	211 800	217 900	227 200	237 000	246 300	255 300	263 600
Selon la taille								
1 personne	73 700	77 200	77 300	79 800	82 800	86 300	90 200	94 300
2 personnes	50 200	56 600	59 500	63 600	68 000	71 900	75 100	77 700
3 personnes	30 000	33 000	34 700	36 400	38 000	39 300	40 200	41 000
4 personnes	26 300	27 800	28 800	29 800	30 600	31 300	31 900	32 500
5 personnes	10 600	10 500	10 800	11 000	11 100	11 300	11 400	11 600
6 personnes ou plus	7 900	6 700	6 800	6 600	6 400	6 300	6 400	6 500
Scénario haut								
Population dans les ménages privés	472 100	491 700	518 100	543 400	568 900	592 900	616 700	640 500
Nombre moyen de personnes par ménage	2,38	2,34	2,35	2,35	2,33	2,32	2,31	2,30
Total des ménages privés	198 700	211 800	220 100	231 700	243 700	255 400	267 100	278 900
Selon la taille								
1 personne	73 700	77 200	78 000	81 100	84 700	88 800	93 600	98 800
2 personnes	50 200	56 600	60 100	64 700	69 600	74 200	78 100	81 700
3 personnes	30 000	33 000	35 100	37 300	39 300	41 000	42 400	43 800
4 personnes	26 300	27 800	29 200	30 600	31 800	32 900	34 000	35 000
5 personnes	10 600	10 500	10 900	11 200	11 500	11 800	12 200	12 600
6 personnes ou plus	7 900	6 700	6 900	6 800	6 700	6 600	6 800	7 000
Scénario bas								
Population dans les ménages privés	472 100	491 700	506 800	520 600	534 100	545 700	555 400	562 400
Nombre moyen de personnes par ménage	2,38	2,34	2,35	2,34	2,32	2,30	2,28	2,26
Total des ménages privés	198 700	211 800	215 700	222 900	230 600	237 700	243 900	248 700
Selon la taille								
1 personne	73 700	77 200	76 600	78 600	81 200	84 100	87 300	90 300
2 personnes	50 200	56 600	58 900	62 600	66 400	69 800	72 400	74 000
3 personnes	30 000	33 000	34 200	35 600	36 700	37 500	37 900	38 100
4 personnes	26 300	27 800	28 400	29 000	29 400	29 600	29 700	29 800
5 personnes	10 600	10 500	10 600	10 700	10 700	10 600	10 600	10 700
6 personnes ou plus	7 900	6 700	6 700	6 400	6 200	6 000	5 900	6 000

(1) Chiffres arrondis pour eux-mêmes.

(2) Statistique cantonale de la population.

Source : Office cantonal de la statistique (OCSTAT) / Statistique Vaud (STATVD)

**PROJECTIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS SELON LA CATÉGORIE
PAR SCÉNARIO, DE 2019 À 2050 (1)**

A 02

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE

CANTON DE GENÈVE

	2016 (2)	2019 (3)	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Scénario moyen								
Total des ménages privés	204 800	206 700	217 900	227 200	237 000	246 300	255 300	263 600
Selon la catégorie								
Personnes seules	77 400	73 700	77 300	79 800	82 800	86 300	90 200	94 300
Couples sans enfant	35 500	36 200	37 500	38 400	39 500	41 000	42 900	44 900
Couples avec enfant(s) (4)	53 800	55 000	56 300	57 400	58 300	59 100	59 900	60 800
Familles monoparentales (4)	13 400	15 200	16 500	17 600	18 400	18 900	19 400	19 600
Autres ménages familiaux (5)	20 700	21 800	23 800	26 000	28 100	30 000	31 200	32 000
Autres types de ménage (6)	4 000	4 900	6 500	8 100	9 800	11 000	11 700	11 900

Scénario haut								
Total des ménages privés	204 800	206 700	220 100	231 700	243 700	255 400	267 100	278 900
Selon la catégorie								
Personnes seules	77 400	73 700	78 000	81 100	84 700	88 800	93 600	98 800
Couples sans enfant	35 500	36 200	37 800	38 900	40 300	42 100	44 400	46 900
Couples avec enfant(s) (4)	53 800	55 000	57 000	58 900	60 600	62 200	63 900	65 700
Familles monoparentales (4)	13 400	15 200	16 700	18 000	19 000	19 800	20 600	21 200
Autres ménages familiaux (5)	20 700	21 800	24 000	26 500	28 900	31 000	32 500	33 700
Autres types de ménage (6)	4 000	4 900	6 600	8 300	10 100	11 500	12 200	12 500

Scénario bas								
Total des ménages privés	204 800	206 700	215 700	222 900	230 600	237 700	243 900	248 700
Selon la catégorie								
Personnes seules	77 400	73 700	76 600	78 600	81 200	84 100	87 300	90 300
Couples sans enfant	35 500	36 200	37 200	37 900	38 900	40 200	41 800	43 300
Couples avec enfant(s) (4)	53 800	55 000	55 600	55 900	55 900	55 800	55 700	55 600
Familles monoparentales (4)	13 400	15 200	16 300	17 200	17 800	18 000	18 100	18 000
Autres ménages familiaux (5)	20 700	21 800	23 500	25 500	27 400	29 000	29 900	30 400
Autres types de ménage (6)	4 000	4 900	6 400	7 900	9 400	10 600	11 100	11 200

(1) Chiffres arrondis pour eux-mêmes.

(2) Relevé structurel 2015-2017 - Statistique cantonale de la population 2016.

(3) Relevé structurel 2018-2020 - Statistique cantonale de la population 2019.

(4) Avec au moins un enfant de moins de 25 ans.

(5) Y inclus couples ou familles monoparentales dont tous les enfants cohabitants ont 25 ans ou plus.

(6) Il s'agit de personnes non apparentées qui vivent ensemble (comme les colocations de jeunes adultes) ou de personnes apparentées sans lien de parenté direct ascendant ou descendant (par exemple, deux frères d'âge adulte ou une mère avec son enfant de 25 ans ou plus).

Source : Office fédéral de la statistique (OFS) / Office cantonal de la statistique (OCSTAT) / Statistique Vaud (STATVD)

**PROJECTIONS DU NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LA TAILLE
PAR SCENARIO, DE 2021 À 2050 (1)**

A 03

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE

CANTON DE GENÈVE

	2015 (2)	2021 (2)	2025	2030	2035	2040	2045	2050
--	----------	----------	------	------	------	------	------	------

Scénario moyen

Total des logements	198 700	211 800	217 900	227 200	237 000	246 300	255 300	263 600
----------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Selon la taille

1 pièce	8 100	8 900	9 100	9 200	9 500	9 700	10 000	10 200
2 pièces	18 800	21 000	21 400	22 000	22 800	23 500	24 200	25 000
3 pièces	42 300	44 700	46 000	47 800	49 700	51 700	53 500	55 300
4 pièces	56 900	60 400	62 300	65 400	68 600	71 500	74 200	76 700
5 pièces	40 000	43 500	44 600	46 600	48 700	50 700	52 500	54 200
6 pièces ou plus	32 700	33 300	34 500	36 100	37 700	39 300	40 800	42 200

Scénario haut

Total des logements	198 700	211 800	220 100	231 700	243 700	255 400	267 100	278 900
----------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Selon la taille

1 pièce	8 100	8 900	9 200	9 400	9 700	10 100	10 400	10 800
2 pièces	18 800	21 000	21 700	22 500	23 400	24 300	25 300	26 300
3 pièces	42 300	44 700	46 400	48 700	51 100	53 400	55 900	58 300
4 pièces	56 900	60 400	63 000	66 700	70 500	74 200	77 700	81 200
5 pièces	40 000	43 500	45 000	47 600	50 200	52 700	55 100	57 500
6 pièces ou plus	32 700	33 300	34 900	36 800	38 800	40 700	42 700	44 700

Scénario bas

Total des logements	198 700	211 800	215 700	222 900	230 600	237 700	243 900	248 700
----------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Selon la taille

1 pièce	8 100	8 900	8 900	9 000	9 200	9 400	9 500	9 700
2 pièces	18 800	21 000	21 200	21 600	22 200	22 700	23 200	23 600
3 pièces	42 300	44 700	45 500	46 900	48 500	50 000	51 300	52 400
4 pièces	56 900	60 400	61 700	64 200	66 700	68 900	70 900	72 300
5 pièces	40 000	43 500	44 100	45 700	47 300	48 800	50 000	50 900
6 pièces ou plus	32 700	33 300	34 200	35 500	36 700	37 900	38 900	39 800

(1) Chiffres arrondis pour eux-mêmes.

(2) Statistique cantonale de la population - Statistique du parc immobilier.

Source : Office cantonal de la statistique (OCSTAT) / Statistique Vaud (STATVD)

COLLECTION : **ANALYSES**

SÉRIE : **COMMUNICATIONS STATISTIQUES**

NUMÉROS PARUS

- 2013 46 La construction dans le canton de Genève
50 ans d'observation statistique
- 47 Mixité sociale et niveau de revenus dans le canton de Genève
- 2014 48 Les ménages dans le canton de Genève
Résultats du relevé structurel 2011
- 49 Revenu et fortune à l'âge de la retraite
Données fiscales sur les personnes physiques imposées au barème ordinaire 2010
- 2015 50 Les Genevois et leur santé
Enquête suisse sur la santé (ESS), résultats comparés 1992 - 2012
- 2016 51 Conditions d'habitation en 2011 - 2013
- 52 La participation des étrangers aux élections communales de 2007 à 2015
- 53 Projections démographiques pour le canton de Genève
Population résidante de 2016 à 2040
- 54 Enquêtes sur les familles et les générations 2013
- 2017 55 Population du canton de Genève selon l'origine et le statut migratoire
Résultat 2012-2014 et évolution depuis 1960
- 2018 56 Le profil des genevois naturalisés
- 2019 57 Projection du nombre de ménages et de logements dans le canton de Genève jusqu'en 2040
- 58 Les binationaux dans le canton de Genève
Résultats 2014-2016
- 59 La mobilité des habitants du canton de Genève
Résultats des microrecensements mobilité et transports (MRMT) 2000 à 2015
- 60 Revenu et fortune des ménages genevois
Résultats 2014-2015
- 2020 61 Le travail à temps partiel dans le canton de Genève
Comparaison entre hommes et femmes
- 62 Transactions immobilières dans le canton de Genève de 1990 à 2017
- 63 La santé des Genevois en 2017 et comparaison depuis 1992
Résultats de l'enquête suisse sur la santé 1992 à 2017
- 2021 64 Enquête sur les familles et les générations 2018
Résultats pour le canton de Genève
- 65 Quatre-vingts ans d'évolution des loyers à Genève
- 66 Le personnel soignant dans le canton de Genève de 2010 à 2019
- 2022 67 Projections démographiques pour le canton de Genève
Population résidante de 2021 à 2050
- 68 Impact de l'introduction et de la suspension du vote par internet dans le canton de Genève
- 69 Religion et spiritualité dans le canton de Genève en 2019

PUBLICATIONS DE L'OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE

COLLECTION DONNÉES GÉNÉRALES

Mémento statistique

Synthèse annuelle des données essentielles sur le canton et les communes. Brochure en format de poche, éditée en juin, avec le soutien de la Banque cantonale de Genève (BCGE). Disponible en format papier.

Bulletin statistique mensuel

Choix des principales statistiques disponibles à une fréquence infra-annuelle. Diffusé en collaboration avec la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG).

ANALYSES

Communications statistiques

Série consacrée à l'analyse détaillée de statistiques ou d'enquêtes, l'accent étant mis sur le commentaire. Disponible en format papier.

Informations statistiques

Résultats de statistiques ou d'enquêtes, mis en perspective par un commentaire concis, des graphiques et des tableaux de synthèse.

Reflets conjoncturels

Cahier trimestriel présentant une analyse commentée de la conjoncture économique pour le canton de Genève.

OBSERVATOIRE STATISTIQUE TRANSFRONTALIER

Synthèse annuelle et fiches thématiques concernant la région transfrontalière. Publications réalisées en collaboration avec l'INSEE Auvergne-Rhône-Alpes. Disponible en format papier.

Ces publications sont téléchargeables gratuitement sur le site Internet de l'OCSTAT : <https://statistique.ge.ch>