

**Aspirations résidentielles des ménages  
à l'échelle de l'agglomération franco-valdo-genevoise :  
synthèse des études et travaux**





Crédit photographique :  
Peter Unterweger, La Faucille et le Jura  
LRS Architectes



## **Cahier annexe n°10-2**

# **Aspirations résidentielles des ménages à l'échelle de l'agglomération franco-valdo-genevoise : synthèse des études et travaux**

Auteurs :

**Département de géographie, Université de Genève**

Bernard Debarbieux

Véronique Stein



**UNIVERSITÉ  
DE GENÈVE**

FACULTÉ DES SCIENCES  
ÉCONOMIQUES ET SOCIALES  
Département de géographie

Avec l'appui de :

**L'Equipe du Projet d'agglomération, le Comité de Projet et les partenaires**

**Le Comité régional franco-genevois, groupe de travail « Logement »**





# Table des matières

<b>Résumé .....</b>	<b>7</b>
<b>Avant-propos.....</b>	<b>9</b>
<b>1. Introduction .....</b>	<b>10</b>
1.1.    Présentation de l'étude.....	10
1.2.    Contexte général.....	10
1.3.    Population et logement : quelques spécificités territoriales.....	12
1.3.1.    Démographie.....	12
1.3.2.    Emploi.....	13
1.3.3.    Logement.....	14
1.3.4.    Prix de l'immobilier .....	15
1.3.5.    Types de logements et statut d'occupation .....	16
1.4.    Vers la mise en œuvre de solutions à l'échelle de l'agglomération .....	17
<b>2. Les études disponibles : une représentation pointilliste.....</b>	<b>21</b>
2.1.    Présentation des études.....	21
2.2.    Démarche adoptée.....	26
2.3.    Principaux résultats.....	27
2.3.1.    Diagnostic de la situation actuelle : sources de satisfaction et d'insatisfaction.....	27
2.3.2.    Rester : quels motifs ?.....	29
2.3.3.    Déménager : quels motifs ? .....	29
2.3.4.    Nouvel habitat : critères de choix.....	30
2.3.5.    Types de logement : habitat individuel ou collectif ?.....	32
2.3.6.    Statut d'habitant : locataire ou propriétaire ?.....	34
2.3.7.    Lieu de résidence : centre, périphérie, lieu d'origine ?.....	35
2.4.    Limites des études .....	38



3.1. Pourquoi mieux connaître les aspirations résidentielles à l'échelle de l'agglomération ? Les objectifs.....	41
3.2. Comment mieux connaître les aspirations résidentielles à l'échelle de l'agglomération ? Les outils.....	43
<b>Sources et références bibliographiques.....</b>	<b>46</b>



## Résumé

Dans le cadre d'un mandat du Comité régional franco-genevois (CRFG, Groupe de travail « Logement ») et du Projet d'agglomération, il a été demandé au Département de Géographie de l'Université de Genève de procéder à un recensement et une analyse des études récentes existant sur les aspirations résidentielles des habitants de la région genevoise.

Ce recensement a permis d'identifier une quinzaine d'études de ce type. Elles s'avèrent très hétérogènes autant du point de vue des objectifs que des méthodes. Plus gênant encore, les périmètres d'analyse sont très différents : si des enquêtes existent pour le canton de Genève, les informations disponibles pour la partie française de l'agglomération ne peuvent qu'être extrapolées d'enquêtes nationales, sans aucune garantie sur la fiabilité de cette extrapolation. Dès lors les résultats des études identifiées sont très peu comparables.

On peut toutefois retenir les points suivants :

- Dans l'ensemble des enquêtes, les personnes interrogées se plaignent du coût des logements et de leur rareté.
- Dans la partie centrale de l'agglomération, l'appréciation des conditions de vie porte davantage sur les qualités de l'environnement immédiat du logement et du quartier dans lequel il se trouve que celles du logement lui-même. Les enquêtes réalisées à l'échelle de la France entière tendent à montrer le contraire.
- Les aspirations résidentielles sont très différenciées. Si le modèle de la maison individuelle et de la propriété reste très fort en France, les Genevois sont rares à y adhérer. Pour expliquer ce différentiel, les études ne permettent pas de faire la part des valeurs attachées au logement, celles des habitudes sociales et celle du réalisme d'habitants qui connaissent bien les conditions du marché.
- Plus généralement, les modèles résidentiels auxquels adhèrent les habitants semblent se diversifier. Mais il est impossible au vu des études existantes de préciser les typologies de ces modèles.
- Le franchissement de la frontière pour des raisons résidentielles semble envisageable pour beaucoup. Mais il reste limité en raison d'un fort attachement de beaucoup à leur région d'origine et des conséquences matérielles et financières.

L'analyse des études existantes montre qu'il serait très hasardeux, voire périlleux d'en déduire un état des aspirations résidentielles au sein du périmètre de l'agglomération franco-valdo-genevoise aujourd'hui. Elle montre aussi que plusieurs dimensions fondamentales du Projet d'agglomération ne sont pas abordées dans ces études ; c'est notamment le cas du critère d'accessibilité dans le choix d'un logement, presque absent des études disponibles.



Au vu de ce constat, les auteurs étudient plusieurs pistes pour optimiser la production de logements dans l'agglomération et atteindre les objectifs du Projet d'agglomération. Ils présentent plusieurs outils visant à cerner l'un ou l'autre des facteurs décisifs en la matière : la demande de logement, la construction de choix résidentiels, les trajectoires migratoires, l'attachement au lieu de résidence, etc. Ils suggèrent aussi que les démarches visant à impliquer la population dans le Projet (communication, participation, etc.) se saisissent de la question du logement comme levier.





## Avant-propos

Le Département de géographie de l'Université de Genève a été mandaté par le Comité régional franco-genevois (CRFG, Groupe de travail « Logement ») et le Projet d'agglomération afin de réaliser une étude sur les aspirations résidentielles des ménages de l'agglomération franco-valdo-genevoise. Cette étude a pour but de fournir une meilleure connaissance des motivations qui guident les choix en matière de logement et de cadre de vie ; elle propose un premier état de la question en soulignant les apports et manques des diverses études (sondages, enquêtes, etc.) réalisées sur la thématique.

Le cadre spatial défini correspond aux trois territoires de l'agglomération franco-valdo-genevoise, à savoir le canton de Genève, le district de Nyon (sud du canton de Vaud) et les départements français de l'Ain et de la Haute-Savoie (Rhône-Alpes). Cet espace – malgré les frontières cantonales et nationales qui le divisent - constitue une entité cohérente, un territoire vécu et continu et doit, de ce fait, être considéré et analysé dans son ensemble. De plus, l'extension de l'agglomération genevoise sur les territoires français, notamment au détriment des terres agricoles, nécessite d'appréhender ensemble les enjeux foncier, environnementaux et immobiliers. Le cadre temporel défini correspond aux quatre dernières années ; il se justifie par le fait que les évolutions en matière de choix résidentiels sont rapides et qu'il est essentiel de saisir les tendances récentes.

La présente étude se divise en trois parties :

- La première partie est une introduction à la thématique en question ; elle dresse un rapide tableau des principaux enjeux liés à la question du logement dans l'agglomération.
- La seconde partie concerne les aspirations résidentielles des ménages de l'agglomération ; une fois les sondages et les enquêtes présentés, les principaux résultats sont exposés en mettant en exergue les similitudes/divergences entre les trois territoires. Un second temps est consacré à une analyse des limites des études existantes.
- La troisième partie est une partie conclusive et propose quelques pistes de réflexion.

Cette étude a été réalisée de septembre à novembre 2008 par Véronique Stein, collaboratrice scientifique, sous la responsabilité de Bernard Debarbieux, professeur au département de géographie.



# 1. Introduction

## 1.1. Présentation de l'étude

L'objectif principal de la présente étude est de montrer qu'il existe une diversité de préférences en matière d'habitat, ces souhaits variant selon un ensemble de facteurs complexes liés aux caractéristiques individuelles (démographiques, sociales, psychologiques, etc.) d'une part, au cadre de vie résidentiel (logement, environnement immédiat, quartier), d'autre part.

Cette analyse constitue un enjeu essentiel du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois car il permet de dépasser une conception axée sur la répartition des habitants en pôles de développement et de prendre en compte le sens (social, culturel, économique, symbolique, etc.) qui guide les choix des familles en termes de résidence. C'est sur cette base seulement – qui permettra de croiser les possibilités de logements offertes et les besoins/désirs des habitants – que des pistes futures pourront être identifiées.

Si la question de l'offre de logements est largement investiguée dans les documents du Projet d'agglomération, celle ayant trait à la demande n'est, quant à elle qu'esquissée, essentiellement sous l'angle des « besoins ». Quels sont les processus par lesquels les ménages opèrent des choix résidentiels ? Comment les lieux de résidence et les types d'habitat évoluent-ils au cours des cycles de vie ? Où et selon quelles variables les divers groupes de la population franco-valdo-genevoise se logeront-ils dans le futur ? En d'autres termes, dans quelle mesure les aspirations résidentielles sont (et seront-elles) dictées par les dimensions multiples de l'existence, à savoir se loger, travailler, se former, avoir une famille, etc. ? Y-a-t-il des différences, selon les territoires concernés, dans les conceptions que se font les ménages de leur habitat ? Comment les particularités culturelles, sociales, économiques entrent-elles en ligne de compte ?

Dans le cadre du Projet d'agglomération, cette étude est réalisée parallèlement à deux autres démarches dont les objectifs sont les suivants :

- Préciser la localisation des pôles d'habitat et d'emplois à travers les périmètres d'aménagement coordonnés d'agglomération (PACA), ceci selon les principes définis dans le Plan directeur de l'habitat transfrontalier (PDHT) inscrit dans le Projet d'agglomération.
- Identifier les leviers permettant de faciliter la production de logements.

Le troisième volet, qui concerne les aspirations résidentielles, c'est-à-dire les souhaits et les choix en termes d'habitat des ménages de l'agglomération, est essentiel pour aider la démarche programmatique du Projet d'agglomération ; il participe d'un souci de contribuer à l'amélioration de la typologie et de la qualité des logements construits et du bien-être des habitants.

## 1.2. Contexte général

L'attrait du canton de Genève entraîne depuis plusieurs années des flux migratoires qui se conjuguent avec une croissance démographique naturelle soutenue ; ainsi, la population de l'agglomération est estimée à 770'000 habitants (2005) avec des projections allant jusqu'à un million d'habitants en 2030.



Cette situation implique un besoin accru en logements ; cependant, du fait du dynamisme démographique et de la diminution de la taille des ménages, le stock annuel de logements reste insuffisant pour répondre à la demande, notamment dans le canton de Genève. Il en résulte une augmentation des loyers et un renchérissement du prix des transactions immobilières (villas et PPE).

Les phénomènes de pénurie de logements, de rareté des terrains, de prix élevés – conjugués avec la préservation de la fameuse ceinture verte agricole genevoise<sup>1</sup> - ont la conséquence suivante : la demande en logements se reporte sur les régions limitrophes (Ain et Haute-Savoie ; Nyon) qui voient leurs prix immobiliers augmenter dans des proportions importantes. Enfin, la pénurie de logements sociaux se fait sentir de façon aiguë dans l'ensemble de l'agglomération.

Le canton de Genève, semble donc s'être appuyé ces dernières années sur ses voisins français et vaudois pour assurer des logements aux nouveaux habitants et travailleurs de l'agglomération (phénomène qui s'est encore accru avec la mise en œuvre des accords bilatéraux I, en particulier de l'accord sur la libre circulation des personnes (ALCP)). Ainsi, durant ces dernières décennies, le canton de Genève a nettement perdu en poids démographique.

Les scénarios prévoient que ce « cycle immobilier haussier » et ses effets induits sur les territoires vaudois et de France voisine (étalement urbain hors canton, ségrégation sociale, mitage du paysage, nuisances environnementales, etc.) ne diminuent guère dans le futur (Acanthe, 2007).

Comme dans de nombreuses agglomérations, l'agglomération franco-valdo-genevoise est marquée par un déséquilibre important habitants-emplois ; ainsi, si le centre se spécialise pour l'emploi, la périphérie elle, est marquée par un accroissement de l'habitat. Cette tendance est renforcée par les différences de conditions-cadres pour l'économie et le logement (fiscalité, législation sur le travail, coût de la vie, etc.) de part et d'autre de la frontière (CRFG/Projet d'agglomération, 2007).

Ainsi, malgré le poids démographique du canton de Genève à la baisse, ce dernier a pu maintenir son importance en termes d'emplois. La conséquence directe de ce déséquilibre habitat-emplois est l'augmentation de la mobilité pendulaire - essentiellement sous forme de trafic individuel motorisé – couplée à celle des émissions de polluants et de gaz à effet de serre.

L'agglomération est donc marquée par un étalement urbain conséquent et des processus ségrégatifs qui tendent à séparer toujours plus un centre qui concentre l'essentiel de l'emploi, une première couronne suburbaine aisée (maisons individuelles), quelques ensembles d'habitat social regroupées dans certains secteurs, et des couronnes périurbaines modestes et éloignées du centre. Parallèlement, les services à la population sont répartis de façon inégale (CRFG/Projet d'agglomération, 2007).

---

<sup>1</sup> En vertu de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (art. 16), les cantons sont tenus de préserver une superficie agricole non constructible ; pour le canton de Genève, celle-ci s'élève à 10'500 hectares (par rapport à une superficie totale de 25'000 hectares).

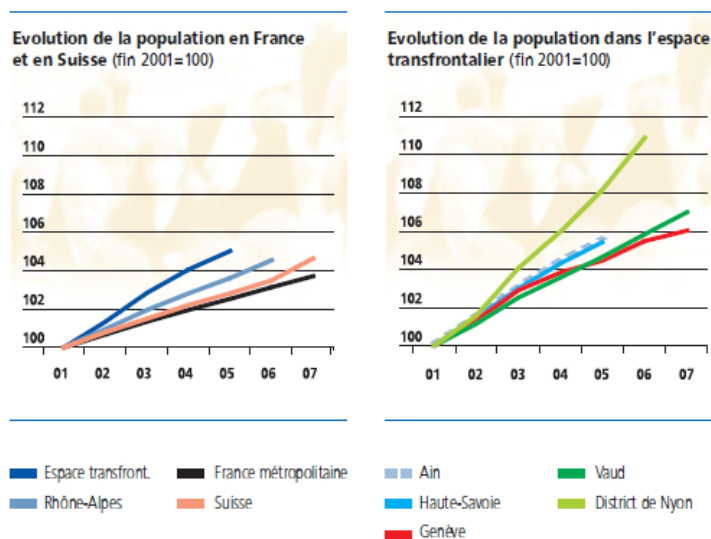


### 1.3. Population et logement : quelques spécificités territoriales

Les quatre territoires compris dans l'agglomération franco-valdo-genevoise et qui constituent le cadre spatial de la présente étude (canton de Genève, district de Nyon, départements de l'Ain et de la Haute-Savoie) présentent certaines similitudes, mais surtout des divergences marquées en termes de structure du parc de logements, de marché de l'immobilier et de répartition socio-résidentielle. Evoquons-les rapidement.

#### 1.3.1. Démographie

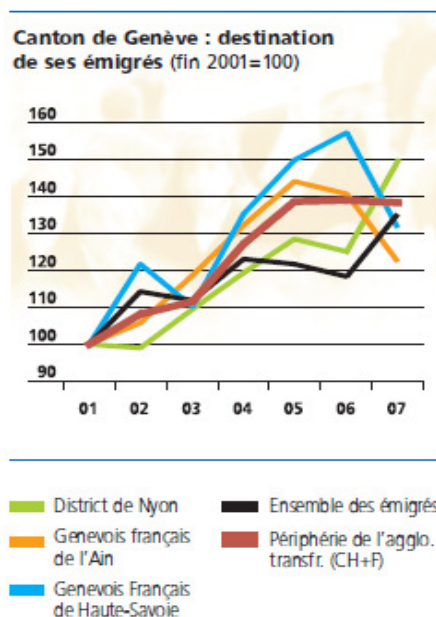
L'agglomération franco-valdo-genevoise fait preuve d'un dynamisme démographique particulièrement soutenu ; le taux de croissance annuel moyen de la population de l'agglomération est de + 1,6 % (entre 1999 et 2005), supérieur au reste de l'espace transfrontalier (+ 1,2 %) (cantons de Genève et Vaud, Ain et Haute-Savoie dans leur ensemble) et à celui des deux pays (OCSTAT/CRFG, 2008).



Source : OCSTAT/CRFG, Synthèse 2008<sup>2</sup>.

Tous les territoires ont été marqués par cette croissance ; cependant, la périphérie est beaucoup plus dynamique démographiquement (+ 1,8%) que le centre (+ 1,4 %), l'habitat étant plus attractif en France voisine et dans le district de Nyon qu'à Genève ; ce sont essentiellement des familles qui s'installent en périphérie vraisemblablement à la recherche d'espace à des prix moindres.

<sup>2</sup> Relevons que les limites de l'agglomération franco-valdo-genevoise selon l'OCSTAT ne coïncident pas exactement avec celles du Projet d'agglomération ; cependant, l'écart en termes de population entre les deux périmètres est inférieur à 2% (2005).



Source : OCSTAT/CRFG, Synthèse 2008.

Les données récentes montrent toutefois que si le district de Nyon reste une destination largement prisée, l'émigration vers la France voisine (dont deux tiers en Haute-Savoie) montre des signes de ralentissement que l'OCSTAT (2008) explique par une modification de la structure socio-professionnelle des partants, du taux de change et des conditions de déplacement.

La taille des ménages tend, quant à elle, à se réduire toujours davantage, ceci sous l'effet d'un ensemble de processus (vieillesse de la population, taux de divorce élevé, taux de fécondité faible, décohabitation) ; ainsi, 2/3 des ménages de l'agglomération se composent d'une à deux personnes. Des différences entre les territoires se font sentir : les petits ménages (une ou deux personnes) se concentrent essentiellement dans les zones les plus urbanisées, alors que les autres parties de l'agglomération accueillent proportionnellement plus de ménages familiaux avec enfants.

### 1.3.2. Emploi

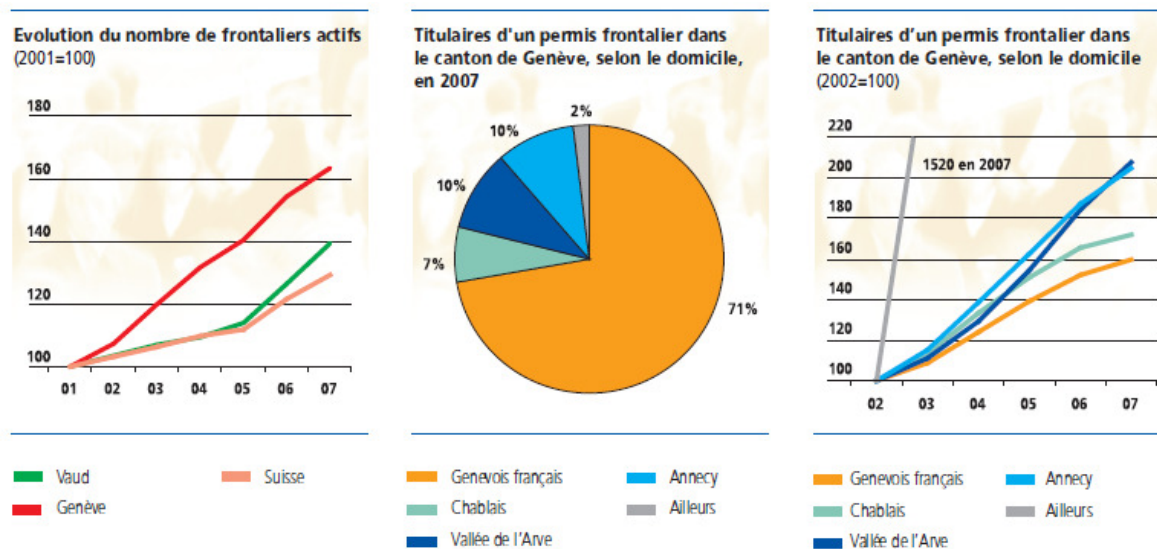
On constate que le canton de Genève polarise fortement l'emploi (75% des emplois de l'agglomération pour 58% de la population, 2005), ceci à des salaires généralement plus élevés que ceux offerts en France voisine ; ainsi, les flux de travailleurs frontaliers en provenance de la Haute-Savoie et de l'Ain à destination du canton de Genève et de Vaud sont en constante augmentation depuis une quinzaine d'années, faisant de Genève le deuxième pôle d'emploi transfrontalier aggloméré pour les résidents français (après Luxembourg) (MOT, 2006, p. 9-11).

En 2008, on compte près de 52'000 frontaliers actifs à Genève et 16'000 dans le canton de Vaud, ce qui correspond à un tiers des frontaliers employés en Suisse. A Genève, les frontaliers sont surtout actifs dans le secteur secondaire (horlogerie, chimie, industries et construction), ainsi que



dans l'informatique ; viennent ensuite, dans une moindre mesure, l'hôtellerie, la restauration et le commerce (OCSTAT/CRFG, 2007).

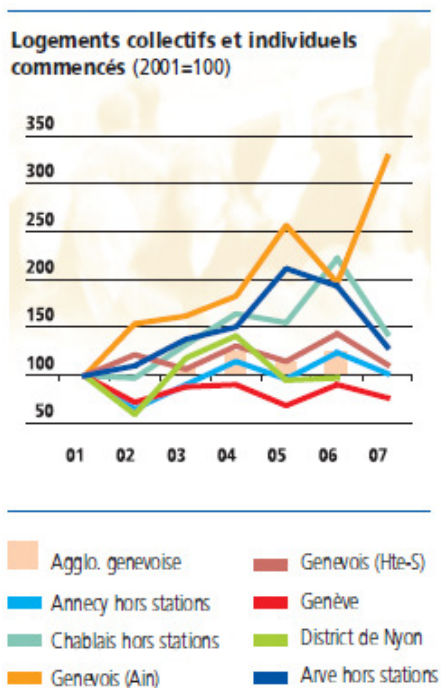
La plupart des frontaliers résident aux abords de leur lieu de travail et à proximité de la frontière (73% en 2006) ; cependant, le marché de l'emploi genevois recrute toujours plus loin (Annecy et vallée de l'Arve notamment) (OCSTAT/CRFG, 2008). Enfin, à ces déplacements liés au travail, s'ajoutent un ensemble de flux multi-directionnels de nature commerciale, culturelle et de loisirs.



Source : OCSTAT/CRFG, Synthèse 2008.

### 1.3.3. Logement

L'agglomération transfrontalière compte actuellement environ 370'000 logements (incluant les résidences secondaires), ce qui correspond à une croissance de + 21,6% de 1990 à 2005, soit un rythme annuel de 1,3% (Projet d'agglomération/CRFG, 2007). La production de logements est presque deux fois plus intense en périphérie que dans le canton de Genève et ce, depuis plusieurs années. Ainsi, en 2007, l'objectif de 5'000 logements construits par année a été dépassé grâce aux chantiers qui se sont ouverts dans la périphérie de l'agglomération, en particulier côté Ain.



Source : OCSTAT/CRFG, Synthèse 2008.

Cependant, du fait de la dynamique démographique conjuguée à la diminution de la taille des ménages, l'offre de logements est largement insuffisante pour répondre à la demande, en particulier dans le canton de Genève. Le taux de vacance des logements est par conséquent extrêmement bas dans le canton de Genève (0,2%) et dans le canton de Vaud (0,5%) (OCSTAT/CRFG, 2008). Ainsi, depuis le début des années 80', le canton de Genève a progressivement perdu son poids en termes de logements au profit de sa périphérie (OCSTAT/CRFG, 2006).

Quant au parc de logements locatifs sociaux, il continue sa progression en France voisine ; cependant, dans ce contexte de pénurie, le taux de vacance demeure au-dessous de 0,5%, indiquant un marché saturé qui peine à répondre à la demande. Enfin, dans le canton de Genève, la part des logements subventionnés est nettement inférieure à celle enregistrée lors des quatre dernières années (OCSTAT/CRFG, 2008).

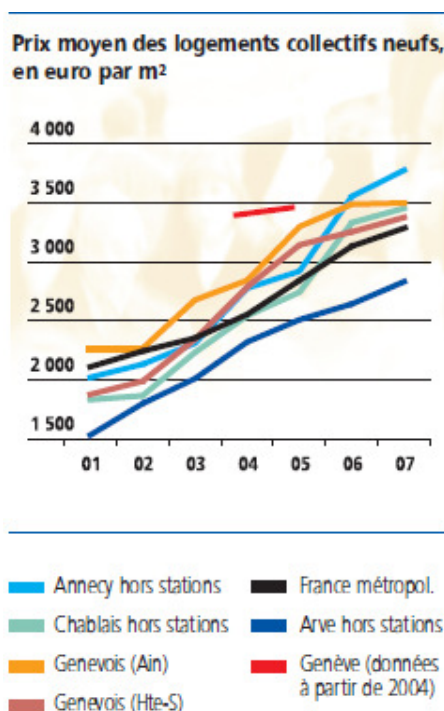
### 1.3.4. Prix de l'immobilier

La forte demande et la faible offre de logements dans le canton de Genève, conjugués à des phénomènes sociologiques (vieillesse de la population, déshabitation, etc.) ont contribué, depuis plusieurs années déjà, à la hausse généralisée des prix de l'immobilier. Pour ces différentes raisons, le loyer mensuel genevois et le prix des transactions sont les plus élevés de Suisse romande (Acanthe, 2005). Quant au prix du mètre carré pour une PPE, il est en moyenne de 7'750.- (31% plus cher que sur la Côte et la Riviera vaudoises) ; le prix du terrain en zone à bâtir pour villas s'élevant quant à lui à 1'050.- le m<sup>2</sup> (75% de plus que sur la Côte et Riviera vaudoise) (Acanthe, 2005).



Du côté français, l'envol des prix a atteint des sommets jamais égalés ; le département de la Haute-Savoie figure ainsi parmi les plus chers de France, les prix ayant augmenté en moyenne de 50% (neuf) à 76% (ancien) durant les 4 dernières années. Compte tenu du différentiel de revenus moyens entre ménages de travailleurs frontaliers et ménages à revenus français, l'acquisition d'un logement tend à devenir de plus en plus difficile pour les seconds (CILSE, 2006).

Les différences de prix (terrains, coûts de construction, loyers et prix de vente) tendent toutefois à se réduire entre la France et la Suisse, du fait d'une plus forte progression des prix français.



Source : OCSTAT/CRFG, Synthèse 2008.

### 1.3.5. Types de logements et statut d'occupation

De façon générale, la part des logements individuels dans le total des logements s'est accrue dans l'ensemble de l'agglomération durant les décennies 80 et 90, passant de 19% à 26% ; un clivage se fait toutefois sentir entre les territoires fortement urbanisés - dans lesquels les logements collectifs dominent (Genève et agglomération annemassienne) - et les territoires périurbains marqués par le logement individuel en propriété (ex. Communauté de communes des Voirons). Ainsi, dans le canton de Genève, la part des logements individuels est très faible, représentant environ 10% de l'ensemble des logements ; cette proportion s'élève à un tiers dans le district de Nyon et à près de la moitié en France voisine (OCSTAT/CRFG, 2006). Ainsi, l'habitat individuel et les infrastructures se sont progressivement dispersés dans des zones de plus en plus éloignées du noyau principal.





La part des logements occupés par leurs propriétaires a, elle aussi, augmenté dans l'ensemble de l'agglomération ; cependant, la possibilité d'accès à la propriété de son logement restant très limitée dans le canton de Genève, la part des logements occupés par leurs propriétaires y est clairement la plus faible. Inversement, les logements occupés par leurs propriétaires sont majoritaires dans les territoires français, qui souffrent, par ailleurs, de pénurie de logements locatifs de tous types.

Enfin, on remarque que l'évolution de la structure de la population ne s'est pas traduite jusqu'à présent par une diminution de la taille des logements qui a tendance au contraire à augmenter (Projet d'agglomération/CRFG, 2007) ; la taille des logements varie selon les territoires, Genève présentant le ratio du nombre de pièces par logement le plus faible (CRFG, 2006).

#### **1.4. Vers la mise en œuvre de solutions à l'échelle de l'agglomération**

Les projections montrent une augmentation de 200'000 habitants et de 100'000 emplois à l'horizon 2030 (l'agglomération comptera alors près de 1 million d'habitants et 500'000 emplois) (Projet d'agglomération/CRFG, 2007). Pour le Canton de Genève, cela signifie accueillir la moitié du développement prévu pour l'habitat en planifiant des pôles de développement, l'autre moitié étant répartie dans les couronnes périphériques suisse et française. Ce rééquilibrage devrait permettre de diminuer la pression de l'urbanisation en périphérie. Quant à l'emploi, 30% des nouveaux emplois devraient se localiser dans la partie française de l'agglomération.

Selon cette perspective, des efforts sont entrepris depuis plusieurs années afin d'améliorer *l'offre de logements*, à la fois de manière *quantitative* et *qualitative* dans les différents territoires de l'agglomération. Afin de cerner les enjeux de la problématique du logement et d'initier la discussion et la rencontre entre les différents acteurs concernés, un certain nombre de travaux ont été nécessaires.

C'est ainsi, qu'en 2002, un groupe de travail « Logement », composé de techniciens suisses et français, a été formé sous l'égide du Comité régional Franco Genevois (CRFG) ; ce groupe, qui dépend de la Commission permanente « Environnement et aménagement du territoire » du CRFG, a défini les objectifs suivants : identification des acteurs ; compréhension et analyse de la situation ; mise en œuvre des actions.

Peu de temps après sa constitution, ce groupe de travail a élaboré trois documents dans lesquels il propose un diagnostic et une vision de la question du logement dans la région :

- « *Clés pour le logement transfrontalier* » (juillet 2004) réunit les données sur le logement pour les différents territoires de l'agglomération. Il établit un lexique franco-suisse des termes et instruments de la politique du logement, identifie les principaux acteurs du logement social, effectue une comparaison synthétique des aides au logement et procède à un inventaire des études relatives à la thématique en question.



- « *Synthèse transfrontalière des études logement* » (juin 2004) se focalise sur les similitudes et les différences entre la Suisse et la France au niveau des instruments de l'aménagement du territoire, des politiques du logement, de la structure du parc immobilier, du marché des prix et de l'évaluation de l'offre et de la demande de logements.
- « *Principes d'une politique transfrontalière de l'habitat* » (novembre 2004) est une « préparation » à la « Charte de l'agglomération transfrontalière », pour le volet logement. Dans ce document, la volonté commune d'aborder les problèmes du logement est énoncée à travers neuf principes qualitatifs ; le document prévoit que ces orientations soient reprises, pour validation, dans le projet d'agglomération. Ces derniers mettent l'accent sur une volonté partagée de densification de certaines zones, de formes variées d'habitat et du quartier, de mixité sociale et fonctionnelle, de répartition de logement équilibrée, et enfin d'une prise en compte de groupes de population diversifiés. Enfin, l'amélioration de la qualité (architecturale, énergétique, etc.) de l'habitat constitue un enjeu essentiel (adoption du standard Minergie pour les nouvelles constructions et les rénovations par exemple).

Ces divers travaux ont été bénéfiques non seulement pour les connaissances qu'ils ont apportées sur la question du logement (identification des problèmes, des besoins, des actions possibles pour les divers territoires), mais aussi par leur capacité à mettre en œuvre une coopération entre les partenaires concernés. C'est sur cette base que *le Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier* (PDHT, décembre 2007) a pu être développé, soulignant une volonté partagée de réduction de la pénurie et de rééquilibrage de l'offre de logements.

En proposant diverses solutions, le PDHT s'inscrit dans le *Projet d'agglomération* qui fournit, quant à lui, le cadre général et définit les grands principes d'organisation spatiale, à savoir la compacité et la multipolarité, la mixité fonctionnelle et spatiale, un développement urbain organisé autour des infrastructures de transports publics (existants ou à venir), la présence de trames vertes, etc. (Cahier annexe 3, « Le Schéma d'agglomération et ses mesures », 2007). Ces principes s'inscrivent dans une conception plus générale de développement urbain durable qui intègre urbanisation, mobilité et environnement et qui se justifie par des raisons écologiques, économiques et sociales. Cette conception - vers laquelle tendent de nombreuses villes européennes - permet de contenir des phénomènes tels que celui de l'étalement urbain et de la dispersion de l'habitat sur des territoires toujours plus vastes et éloignés des villes-centres. De ces grands principes découle la localisation des principaux axes de développement et des pôles d'habitation fixés dans le Schéma d'agglomération.

Les solutions quantitatives proposées par le PDHT incluent la construction de 5'000 logements par année en moyenne, répartis de façon équilibrée sur le territoire de l'agglomération et selon un engagement chiffré de la part de chaque entité concernée<sup>3</sup>. Par ailleurs, l'objectif est de renforcer

---

<sup>3</sup> Ces objectifs sont précisés, pour la France, dans les Programmes locaux de l'Habitat qui servent d'outil de prévision et de programmation établis pour une durée de 6 ans minimum ; pour le canton de Genève, ces objectifs sont inscrits dans le Protocole d'accord sur le logement (2006) et pour le canton de Vaud, dans le Plan directeur cantonal - Fiche régionale (2006).



l'offre de logements locatifs aidés dans tous les territoires et selon des quotas spécifiques ; pour Genève, cela signifie de bénéficier d'un socle de 15% de logements locatifs aidés pérennes à l'horizon 2017. Pour le district de Nyon, il s'agit de subventionner au moins 10% des logements à construire ; enfin, pour les entités françaises, l'objectif est de réaliser au moins 20% de logements locatifs aidés dans l'offre de nouveaux logements.





## 2. Les études disponibles : une représentation pointilliste

### 2.1. Présentation des études

Avant d'exposer les résultats des études dont ce document propose une synthèse, présentons au préalable les divers documents à disposition, afin de préciser la diversité des démarches adoptées, les motivations des commanditaires et, le cas échéant, les populations interrogées (échantillon retenu). Ces divers aspects méritent d'être bien identifiés car leur impact sur les résultats obtenus n'est pas négligeable.

**Pour l'agglomération dans son ensemble**, les études à disposition sont rares :

- L'étude « *Identités et territorialités dans l'agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise* » (Département de géographie, Unige, 2007) est une enquête exploratoire menée par les étudiants de Master en géographie, Université de Genève. Cette étude concerne les pratiques et représentations spatiales des habitants et usagers de l'agglomération franco-valdo-genevoise (346 interviews selon des groupes-cibles) ; elle porte notamment sur les questions de territorialité, d'identités et d'attachement aux lieux et de significations attachées à la frontière. Enfin, elle montre dans quelle mesure les pratiques résidentielles participent de la construction identitaire des individus et des groupes concernés.
- L'étude « *Migrants au quotidien : les frontaliers. Pratiques, représentations et identités collectives* » (Bolzman C., Vial M., 2007), financée par le Fonds national de la recherche scientifique et le canton de Genève (Département de l'économie publique), porte sur les pratiques professionnelles, de consommation et de loisirs, ainsi que sur les réseaux de sociabilité et les liens symboliques et identitaires des frontaliers, de la région franco-genevoise notamment. Concernant les pratiques et aspirations résidentielles, elle ne nous renseigne qu'indirectement à travers des indications sur le degré d'attachement aux lieux. Cette étude comporte deux enquêtes : l'investigation quantitative a porté sur 491 travailleurs frontaliers sélectionnés de façon aléatoire et a été effectuée par téléphone ; la partie qualitative a consisté en dix entretiens semi-directifs auprès de personnes de l'échantillon initial, sélectionnées en fonction de critères typologiques (situations, emplois et référents identitaires variés). Cette seconde enquête a porté plus précisément sur les logiques qui sous-tendent les pratiques et représentations des répondants.

**Pour la Romandie dans son ensemble**, on ne dispose que d'une seule étude :

- Le sondage baptisé « *Trop chers, les loyers ?* » (2007) est réalisé auprès des locataires romands tous les deux ans depuis 1999. Cette étude, menée par l'Institut M.I.S. Trend à la demande de la Chambre vaudoise immobilière (CVI) et de l'Union suisse des



professionnels de l'immobilier Vaud, a pour but de donner des indications sur le niveau de satisfaction des locataires romands et sur la perception qu'ont ces derniers des bailleurs (gérance et propriétaires) et des associations (de locataires et de propriétaires). Cette enquête permet des comparaisons sur la durée et entre deux des territoires de l'agglomération franco-valdo-genevoise ; ainsi, les résultats obtenus pour Vaud dans l'ensemble seront, pour les besoins de la présente étude, utilisés pour le district de Nyon. L'échantillon retenu porte sur 1'000 locataires (1/3 Genevois, 1/3 Vaudois, 1/3 le reste de Romandie).

**Pour le territoire genevois**, trois enquêtes ont été menées ces dernières années.

- La société des régisseurs genevois (SRG), en collaboration avec « *Tout l'immobilier* », a placé sur son site Internet un questionnaire auquel sont invités à répondre les demandeurs (locataires) de logements. Ce questionnaire fait double emploi : il est diffusé aux régies genevoises et vaudoises qui contactent les demandeurs de logements et les données sont transmises au laboratoire universitaire d'économie appliquée (LEA, Unige) qui en fait une analyse ; cependant, seuls ceux qui sont désireux de s'installer dans le canton de Genève sont pris en compte pour cette analyse, ce qui correspond à environ 1'200 personnes (2006). L'enquête a été régulièrement reconduite depuis 2003 ; l'objectif de cette étude est de cerner le profil des demandeurs de logements et de décrire leurs souhaits en termes de nouveaux logements.
- L'enquête « *Habiter à Genève ! Où, quand et comment ?* », conduite en 2005 par la Banque Cantonale de Genève, s'est attachée aux besoins en logements des Genevois (BCG, 2005). Cette étude porte sur 812 habitants du Canton (83% de locataires et 17% de propriétaires), sélectionnés selon un échantillon représentatif (enquêtes en face-à-face). Les personnes souhaitant venir s'établir à Genève et celles domiciliées hors canton (mais dans l'agglomération) ne sont pas prises en considération. Cette étude a pour principal objectif d'évaluer la part des acheteurs de biens immobiliers potentiels ; les résultats permettent de justifier, dans une certaine mesure, le développement nécessaire de l'offre de logements et son financement.
- Le sondage « *Habitat santé* » (2004), réalisé par le centre universitaire d'écologie humaine (CUEH, Unige), constitue l'un des volets d'une vaste enquête mise sur pied par l'OMS sur le thème des relations entre habitat et santé ; Genève y a participé aux côtés de 7 autres villes européennes. L'enquête a porté sur les communes de Genève (environnement urbain dense et différencié, sujet à des nuisances diverses), Versoix (zone périphérique du canton, nuisances aériennes et ferroviaires), Onex (cité satellite avec une proportion importante de logements sociaux) ; 333 ménages (correspondant à 710 individus) ont été interrogés sur leur état de santé et sur la perception qu'ils se font de leur logement et lieu de résidence. Ce sondage a été complété par une inspection de l'état du logement de chaque ménage enquêté.

**Pour la partie française de l'agglomération (Ain, Haute-Savoie)**, à notre connaissance aucun sondage n'a été effectué. Bien que des études relatives à la demande de logements existent (voir



par exemple « Etude des besoins en logement, Haute-Savoie 2005-2010 » DDE, 2006), elles ne donnent pas d'indications sur les raisons qui motivent les choix résidentiels. Nous nous baserons donc sur quelques éléments fournis dans l'enquête du département de géographie (Unige, 2007) et dans l'enquête Bolzman, Vial (2007) d'une part, sur des enquêtes nationales, d'autre part. Ces dernières devront être utilisées avec la plus grande prudence, rien n'indiquant que la situation régionale soit comparable à celle de la France toute entière. A vrai dire, on sait que si les structures de l'offre de logements sont assez proches, les prix pratiqués sont très nettement supérieurs dans cette partie de la région Rhône-Alpes. Par ailleurs, des nuances (centre versus périphérie, catégories socio-professionnelles, etc.) seront apportées aussi souvent que possible.

- Le sondage « *Les Français et leur habitat. Perception de la densité et des formes d'habitat* » (2007) a été réalisé par l'Observatoire de la Ville et l'Institut TNS Sofres auprès d'un échantillon national de 1'000 personnes représentatives de la population française, en face-à-face et selon une stratification géographique. Cette étude met en évidence le paradoxe entre un désir d'intimité (maison individuelle) et de convivialité (vivre ensemble) d'une bonne partie de la population ; elle montre à quel point la notion de densité est complexe.
- Nexity, important opérateur immobilier français, réalise régulièrement – par le biais de l'institut de sondage TNS Sofres – des enquêtes sur la situation du logement en France et sur les aspirations des ménages, plus précisément en termes de choix de résidence et d'évaluation de l'action publique. Des éléments ont été tirés des sondages suivants : « *Les Français et la situation en matière de logement* » (1'000 personnes interrogées en face-à-face représentatives de la population française, 2005 ; 2006), « *Les Français, les maires et la situation en matière de logement* » (1'000 personnes interrogées en face-à-face représentatives de la population française et 400 maires par téléphone, 2007), « *Les Français et la crise du logement* » (1'000 personnes interrogées en face-à-face représentatives de la population française, 2008).
- Le réseau des agences immobilières Century 21 a réalisé (2007), pour la seconde fois, une enquête « *Le logement idéal des Français* » afin de cerner les facteurs déterminant le choix d'un logement, ses attributs essentiels ainsi que sa localisation préférentielle (en termes d'accessibilité aux transports et aux commerces et services). Cette étude a porté sur un échantillon représentatif de 4'542 personnes.
- Le sondage « *Quelques opinions et aspirations en matière de logement* » (2008), récemment réalisé par le Centre de recherche pour l'étude et l'Observation des conditions de vie (Credoc) à la demande du Ministère du logement et de la Ville, a pour objectif d'investiguer des thématiques comme celle de l'accession à la propriété, l'habitat social et les travaux dans le logement ; enfin, une part importante de l'étude est consacrée aux représentations du logement, donnant lieu à la construction d'une typologie de la population. Les interviews ont été réalisées en face-à-face en juin 2008 auprès d'un échantillon représentatif de 2'000 personnes.



- Le sondage « *La maison individuelle : vision des élus et des Français* » (2004) a été réalisé par le Centre de recherche pour l'étude et l'Observation des conditions de vie (Credoc) à la demande de l'Union des maisons françaises (UNCMI). L'enquête est construite en deux parties : la première tente de cerner la place qu'occupe le logement dans la politique d'urbanisation des élus de 22 communes de tailles et de régions variées (entretiens qualitatifs) ; la seconde – qui nous intéresse dans le cadre de cette étude - vise à analyser les représentations que les Français se donnent du logement idéal (questionnaire téléphonique ; 1'000 personnes selon la méthode des quotas).
- L'association « Habitat et Humanisme. Le monde est notre maison » qui oeuvre contre le mal-logement, a mené, à l'occasion de son 20<sup>e</sup> anniversaire, un sondage « *Les Français, le logement et la mixité sociale* » (2005). Cette étude qui porte sur les perceptions des Français face à la crise du logement, ainsi que sur leur degré d'acceptation des nouveaux logements sociaux, a été réalisée en face-à-face par TNS Sofres auprès de 1'000 personnes représentatives de l'ensemble de la population.
- L'enquête nationale « *Logement* » de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) (2006) décrit les caractéristiques socio-démographiques et économiques des ménages et les modalités d'occupation de leur résidence principale ; bien qu'essentiellement quantitative, cette enquête donne quelques indications sur l'opinion des ménages français à l'égard de leur logement. Elle porte sur 43'000 logements répondants et fait suite à une série d'enquêtes réalisées tous les quatre ans et dont la première remonte à 1955. Elle fournit un complément qualitatif au recensement de la population qui, en France, porte aussi sur les logements.





**Tableau récapitulatif des études disponibles :**

<b>Territoires d'analyse</b>	<b>Thèmes traités</b>	<b>Echantillon</b>	<b>Périodicité</b>
<b>Agglomération</b>			
Dpt Géographie (Unige) (2007)	Identité, attachement aux lieux, significations de la frontière	346 personnes selon des groupes-cibles	Ponctuel
Bolzmann, Vial (2007)	Modes de vie et appartenances identitaires	10 entretiens auprès de l'échantillon initial (491 travailleurs frontaliers sélectionnés aléatoirement)	Ponctuel
<b>Romandie</b>			
Chambre vaudoise immobilière et Union suisse des professionnels de l'immobilier (2007)	Niveau de satisfaction des locataires ; perception des relations avec les bailleurs et les associations	1'000 locataires romands (1/3 Genevois, 1/3 Vaudois, 1/3 reste de Romandie)	Tous les deux ans depuis 1999
<b>Canton de Genève</b>			
Société des régisseurs et Laboratoire d'économie appliquée (Unige) (2006)	Description du profil des demandeurs de logements et de leurs souhaits	1'200 personnes à la recherche de logements à Genève ; réponses sur Internet	Reconduit semestriellement puis annuellement depuis 2003.
Banque cantonale de Genève (2005)	Besoins et souhaits résidentiels des propriétaires et locataires	812 habitants du Canton selon un échantillon représentatif	Ponctuel
Centre universitaire d'écologie humaine (CUEH) (2004)	Relations habitat et santé ; perception de l'état de santé, du logement et de l'environnement immédiat	333 ménages des communes de Genève, Versoix et Onex	Ponctuel, s'inscrit dans un programme de l'OMS
<b>Ain et Haute-Savoie</b>			
Observatoire de la Ville (2007)	Désir de maison individuelle et de convivialité ; notion de densité	1'000 personnes selon un échantillon représentatif	Ponctuel
Nexity (2005, 2006, 2007, 2008)	Situation du logement, souhaits et évaluation de l'action publique	Environ 1'000 personnes selon un échantillon représentatif pour chacune des enquêtes	Reconduit annuellement avec des variantes de questions
Century 21 (2007)	Facteurs de choix du logement	4'542 personnes selon un échantillon représentatif	Reconduit pour la seconde fois
Credoc, Ministère du logement et de la Ville (2008)	Accession à la propriété, habitat social et travaux dans le logement ; représentations du logement.	2'000 personnes selon un échantillon représentatif	Ponctuel
Credoc, Union des maisons françaises (2004)	Représentations du logement idéal	1'000 personnes selon un échantillon représentatif	Ponctuel
Habitat et Humanisme (2005)	Perceptions face à la crise du logement et acceptation des logements sociaux	1'000 personnes selon un échantillon représentatif	Ponctuel
Insee (2006)	Caractéristiques socio-démographiques et économiques des ménages ; modalités d'occupation des logements et indications sur le degré de satisfaction	43'000 ménages selon un échantillon représentatif	Reconduit tous les quatre ans ; première enquête en 1955



## 2.2. Démarche adoptée

L'hétérogénéité des études recensées et des motivations qui ont conduit à leur réalisation rend leur comparaison difficile. En particulier, les typologies de motivations résidentielles et de qualités des lieux d'habitats adoptées dans l'analyse diffèrent énormément. Cet état de fait rend périlleux, et surtout très peu fiable d'un point de vue statistique, tout exercice visant à rapprocher leurs résultats. Toutefois, dans un souci de traitement harmonisé de ces études et d'identification de leurs apports respectifs, l'analyse présente s'est efforcée de repérer dans ces études les informations relatives à deux familles de caractéristiques dans les aspirations résidentielles des ménages. Pour chaque étude, il s'est agi d'estimer la valeur explicative que les auteurs reconnaissent à chacune de ces familles.

Ces deux familles de caractéristiques sont :

- Les facteurs liés à *l'individu* : ce sont les spécificités socio-démographiques, l'âge et la position dans le cycle de vie (couple, famille, retraite), le cycle professionnel (changement de revenu et de statut social), la composition de la famille et le statut social. On gardera notamment à l'esprit que deux tendances fortes influent considérablement les choix en matière de mobilité résidentielle : le vieillissement de la population et la décohabitation des individus qui composent les ménages sont des facteurs décisifs en terme de mobilité résidentielle.
- Les facteurs liés à *l'habitat* : ce sont le logement qui constitue l'unité de base, l'espace de la sphère familiale et intime ; l'environnement proche renvoie à l'immeuble, aux liens entre espaces collectifs intérieur et extérieur, au réseau du voisinage et aux relations sociales ; le quartier est le lieu intégrant les équipements communs et infrastructures telles les écoles, les transports communs, les espaces verts et autres espaces publics. Les attentes vis-à-vis du logement sont indissociables de celles relatives à l'environnement proche et au quartier, certains ménages privilégiant même ces deux dernières dimensions sur le logement.



## 2.3. Principaux résultats

*Préambule* : le caractère lacunaire des études à disposition permet uniquement de donner quelques indications quant aux aspirations résidentielles des ménages de l'agglomération franco-valdo-genevoise ; les limites de ces sondages et de l'exercice consistant à les juxtaposer sont exposées dans la partie 2.4.

### 2.3.1. Diagnostic de la situation actuelle : sources de satisfaction et d'insatisfaction

Les sondages dans leur ensemble font apparaître une certaine contradiction entre une évaluation globalement favorable des conditions de logement et une insatisfaction qui s'exprime aisément dès que les questions deviennent plus précises.

Les **taux de satisfaction relative aux conditions générales de logement**, tels qu'ils sont enregistrés par les études qui ont cherché à les circonscrire, sont élevés. Mais on aura l'occasion de dire plus loin que les spécialistes s'accordent pour reconnaître à une fiabilité très réduite à ce type de questionnement.

Selon l'enquête BCG (2005), les propriétaires genevois s'estiment « très satisfaits » ou « satisfaits » de leurs conditions actuelles de logement (90%), les locataires légèrement moins (74%) pour les mêmes catégories de sondage. Dans l'enquête CVI/USPI (2007) portant sur les locataires romands, 85% des sondés genevois se disent « très satisfaits » ou « assez satisfaits » de leurs conditions de logement, ces pourcentages étant stables et légèrement supérieurs (91%) pour les locataires vaudois.

Selon les enquêtes nationales « Logement » de l'INSEE, l'appréciation des ménages sur leurs conditions de logement s'est améliorée au cours des dernières années : près de trois quart des sondés les qualifient actuellement de « satisfaisantes » ou « très satisfaisantes » ; les propriétaires ou accédants à la propriété se disent dans l'ensemble plus satisfaits que les locataires.

Dans le même temps, les **sources d'insatisfaction** exprimée sont nombreuses et très différenciées entre les différents territoires qui composent l'agglomération :

Du côté **suisse**, les principaux problèmes évoqués sont :

- *Pénurie de logements* : une importante majorité (94%) de locataires genevois relève la difficulté à trouver un logement (« beaucoup plus difficile » et « un peu plus difficile qu'il y a cinq ans »). Ce pourcentage est plus faible dans la partie vaudoise de l'agglomération (75%), tout en restant élevée (CVI/USPI, 2007).
- *Coûts* : 53% des sondés genevois considèrent qu'ils ne disposent pas de capacités financières suffisantes pour déménager dans un meilleur logement s'ils le désiraient et 24% disent avoir de la peine à payer leur loyer (CUEH, 2004). L'enquête CVI/USPI (2007) confirme ce résultat en montrant que près de six personnes sur dix estiment ne pas pouvoir



payer un loyer plus élevé qu'aujourd'hui. Par ailleurs, 32 % des locataires genevois et 24% des locataires vaudois estiment que leurs logements sont actuellement « beaucoup » ou « plutôt chers » ; les jeunes et les foyers avec enfants – qui se voudraient les plus mobiles – sont les plus critiques par rapport au prix des loyers (CVI/USPI, 2007). Ces résultats soulignent le manque de choix d'une importante partie de la population face à un marché du logement présentant de faibles taux de vacance et une offre restreinte.

- *Nuisances sonores de l'environnement proche* : ce facteur est évoqué par la moitié environ des sondés comme étant une préoccupation essentielle qui a des impacts négatifs sur le sommeil et l'état de santé en général. Les causes de bruit citées sont la promiscuité avec les voisins et le trafic routier (CUEH, 2007).
- *Taille du logement* : dans l'étude du LEA (2006), le fait d'avoir un logement trop exigu est cité comme le principal inconvénient des Genevois (46%), ceci avant même d'autres facteurs comme le bruit ou le coût du logement. Cette source d'insatisfaction apparaît aussi dans le sondage de la BCG (2005), puisque ce dernier montre que les locataires, aussi bien que les propriétaires, citent la taille du logement comme souci principal lors d'un éventuel déménagement.

Du côté **français**, une large majorité de sondés à l'échelle nationale (83%) soulignent la crise de l'immobilier actuelle et parmi ceux-ci, 82% estiment que cette crise aura des conséquences fortes sur l'ensemble de l'économie. Par ailleurs, plus d'un tiers pensent que « les choses en matière de logement vont rester sans changement » (38%) ou « plutôt se détériorer » dans les années à venir (37%) (Nexity, 2008). En comparaison avec 2007 (campagne présidentielle), près de la moitié des sondés (42%) pensaient que la situation en matière de logement allait s'améliorer.

Les difficultés suivantes sont relevées par les personnes interviewées :

- *Pénurie de logements* : environ 9 Français sur 10 relèvent la difficulté à trouver un logement, ce sentiment étant largement partagé par l'ensemble des catégories de la population, avec une dominante chez les professions intermédiaires (92%), les sympathisants de gauche (90%) et les habitants des agglomérations de plus de 100'000 habitants (Nexity, 2006). La diminution du nombre de logements construits (Nexity, 2008) et le manque de logements sociaux sont par ailleurs relevés (32%) (Habitat et Humanisme, 2005)
- *Coûts* : la cherté des logements (85%) (Nexity, 2005), le coût élevé des logements (83%) (Habitat et Humanisme, 2005) et la difficulté à financer l'achat d'un logement (taux d'intérêts élevés et/ou obtention d'un crédit) (81%) sont largement cités (Nexity, 2008). Ainsi, l'accession à la propriété semble, pour une majorité, plus difficile à atteindre qu'auparavant ; il est par ailleurs relevé, que les jeunes ménages (25-34 ans) ont une perception très aiguë de la difficulté à trouver un logement et tout particulièrement en accession (83%) (Nexity, 2007). L'analyse des représentations liées au logement révèle que ce dernier est perçu par une part importante de la population comme une source « de charges et de dépenses » (58%) et de « tracasseries quotidiennes » (34%) (Credoc, 2008).



Si l'échantillon d'enquête correspondait exclusivement à notre périmètre d'étude (Genevois français), il est fort probable que ces deux premiers motifs seraient évoqués de façon plus marquée encore.

- *Nuisances liées à l'environnement proche* : l'appréciation positive/négative de son logement est étroitement liée à celle son environnement immédiat ; ainsi, 29% des ménages qui sous-estiment la qualité de leur logement ont de mauvaises relations avec leur voisinage, 29% sont gênés par le bruit, 24% sont confrontés à des problèmes d'insécurité et 19% estiment mauvaise la qualité de l'air de leur quartier (Insee, 2006).

### 2.3.2. Rester : quels motifs ?

Interrogés sur les raisons de ne pas déménager, **les locataires genevois** (BCG, 2005) citent les trois raisons principales : une satisfaction générale relative à leur logement, un environnement proche favorable (verdure, réseau TPG) et un certain attachement au quartier. Les facteurs liés au cadre de vie jouent donc ici un rôle essentiel.

Cependant, les locataires motivent aussi, en second lieu, leur désir de rester sur place par les conditions très défavorables du marché actuel : les prix des loyers sont dits « trop élevés ailleurs » et, pour ce qui les concerne, « favorables dans la situation actuelle » ; ce dernier élément – surprenant de prime abord - peut correspondre à des ménages installés de longue date qui compareraient leur loyer actuel à celui qu'ils pourraient payer s'ils devaient signer un nouveau bail. Par ailleurs, « la pénurie de logements à louer », « les revenus trop faibles » et « le marché tendu » sont cités, éléments mettant clairement en évidence le manque de choix et les contraintes qui touchent les locataires genevois.

### 2.3.3. Déménager : quels motifs ?

Quels sont les événements et les motivations qui poussent les individus à changer de domicile ?

L'étude du LEA (2007) met en évidence les liens étroits entre cycle de vie et déménagement des **Genevois** ; ainsi, les raisons suivantes sont énoncées : modification du statut familial (mariage, vie commune, divorce) ; changement du nombre de personnes par ménage (jeunes qui partent/arrivée des enfants) ; changement socio-professionnel (emploi/revenu). A cela s'ajoute le désir de devenir propriétaire qui peut apparaître comme un facteur décisif de déménagement (BCG, 2005). Ce sont logiquement les jeunes répondants, et en corrélation les foyers avec enfants, qui sont le plus souvent en situation de recherche de logement (64% des 18 à 34 ans contre 22% des plus de 50 ans) (CVI, USPI, 2007).

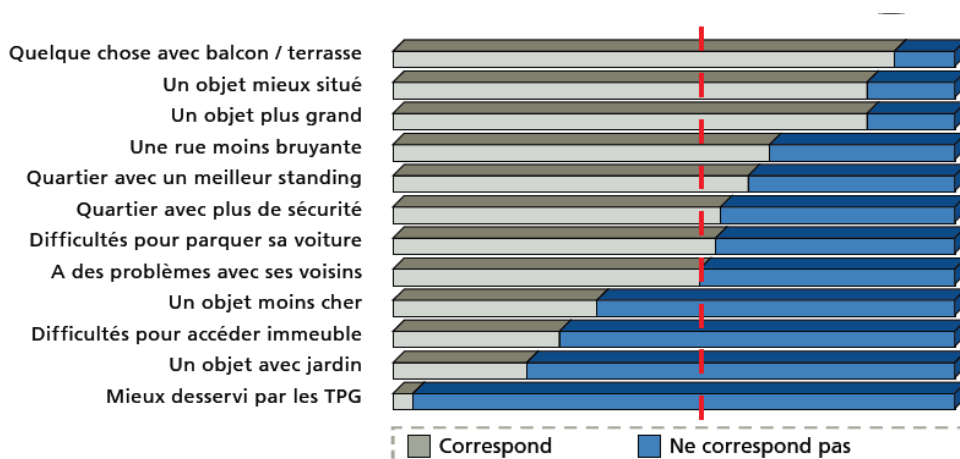
A l'échelle de **la France entière**, on trouve le même type d'indications ; le souhait de déménagement est avant tout lié à l'âge (pour une large part les moins de trente ans et les personnes de 30 à 39 ans) (Insee, 2006). Ce sont donc les jeunes ménages et les « nouvelles » familles, qui se montrent les plus mobiles. Par ailleurs, ce qui motive, pour une large part, les déménagements, c'est le désir de changer de type de logement (de l'appartement à la maison individuelle) et de statut d'occupation (de locataire à propriétaire).



### 2.3.4. Nouvel habitat : critères de choix

Quelles préférences les ménages expriment-ils quand les enquêtes les questionnent sur les attributs du logement et au cadre de vie (environnement proche et quartier) ?

Les locataires **genevois** interrogés recherchent (BCG, 2005), en cas de déménagement, un objet possédant un balcon/une terrasse, mieux situé, plus grand, et moins exposé aux nuisances sonores. Viennent ensuite les critères liés à la réputation du quartier, à la sécurité et au voisinage.



Source : Banque cantonale de Genève (2005)

Ces résultats sont confirmés par l'étude CVI/USPI (2007), qui souligne l'importance de la taille du logement d'une part, de l'environnement proche (« calme et plaisant »), d'autre part ; enfin, l'étude du LEA (2006) va dans le même sens en montrant que la présence d'un balcon (50%) et d'un ascenseur (34%) est certes importante, tout comme le sont le calme (42%) et la proximité aux espaces verts (35%).

Le facteur financier (« objet moins cher ») et la possession d'un jardin ne sont cités qu'en dernier lieu (BCG, 2005). Ces derniers résultats – qui peuvent surprendre de prime abord – s'expliquent vraisemblablement par le réalisme, teinté de fatalisme, dont font preuve les Genevois, généralement bon connaisseur de l'état du marché de l'immobilier : la probabilité d'obtenir un logement meilleur marché et possédant un jardin est si faible que beaucoup de ménages ne l'envisagent même plus.

Pour les **Français** sondés, les critères de choix d'un nouvel habitat sont le coût du logement (52%), suivi par l'environnement social et le voisinage (39%) et enfin la proximité des commerces et du lieu de travail (Habitat et Humanisme, 2005).

*Si vous pouviez ou si vous deviez changer de logement, parmi les critères de choix suivants, quel est celui qui serait le plus important pour vous ? (1)*



	%
- Le coût du logement	<b>52</b>
- L'environnement social, le voisinage	<b>39</b>
- La proximité des commerces	<b>28</b>
- La proximité de votre lieu de travail	<b>22</b>
- La présence d'espaces verts	19
- La proximité des transports	14
- La qualité des écoles du quartier	12
- La possibilité de stationner facilement	5
<i>Sans opinion</i>	<i>1</i>

(1) Le total des % est supérieur à 100, les personnes interrogées ayant pu donner deux réponses.

**Source** : Habitat et Humanisme, 2005.

Ces catégories se retrouvent dans l'enquête Century 21 (2007) pour laquelle le prix, le calme, la proximité des commerces et transports et le quartier viennent en premières positions, avant l'esthétique et la fonctionnalité du logement lui-même. Ainsi, 66% des personnes interrogées souhaitent que les commerces et services soient à moins de 15 minutes de leur logement et 33% souhaitent que les transports soient à moins de 500 mètres de leur domicile.

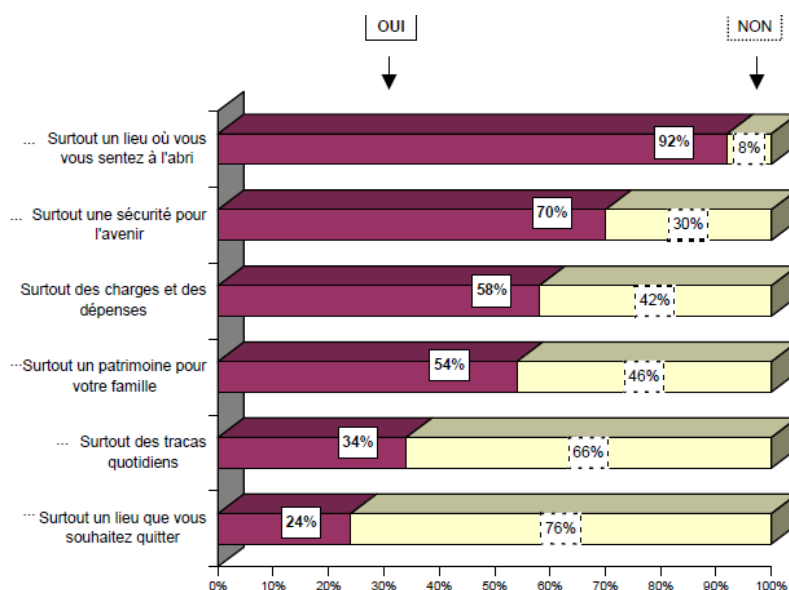
L'enquête de l'Observatoire de la Ville (2007) souligne que c'est avant tout la présence d'un jardin, un logement plus grand, une vue agréable et une bonne accessibilité (commerces et loisirs) qui apparaissent comme essentiels, les deux premiers critères étant majoritairement sélectionnés par les jeunes familles.

L'enquête Credoc (2004) va dans le même sens en montrant que les trois éléments les plus importants pour le choix du logement, sont la présence d'un jardin (58%), la localisation (45%) et l'environnement immédiat (42%). Les aspects relatifs au logement proprement dit (taille, disposition des pièces, aspect, etc.) ne viennent qu'après.

Ces résultats soulignent, dans leur ensemble, l'importance d'un cadre de vie perçu comme agréable (calme, verdure), mais aussi pratique en termes d'accessibilité (transports, commerces et services).

Enfin, l'enquête Credoc (2008) s'intéresse aux valeurs liées à l'habitat ; elle met en évidence le fait que le logement est avant tout perçu comme « un lieu où on se sent à l'abri » (92%), ceci de façon dominante chez les propriétaires et les retraités. Par ailleurs, il représente « une sécurité face à l'avenir » (70%), « un bien patrimonial pour la famille » (54%), mais aussi « des charges et des dépenses » (58%), « une source de tracas quotidiens » (34%) et « un lieu qu'on souhaite avant tout quitter » (24%).

*Diriez-vous que pour vous et votre famille, votre logement c'est....*



Source : Credoc, 2008.

**De part et d'autre de la frontière**, la préoccupation environnementale semble s'être progressivement diffusée : en effet, 78% des sondés **français** disent envisager de payer davantage une construction respectant les principes du développement durable ; une attention toute particulière devant être accordée à la qualité des matériaux utilisés et à celle du chauffage et de l'isolation thermique (Credoc, 2004). Cette question, reformulée par le Credoc dans son enquête récente (2008), met en évidence le fait que 63% des enquêtés sont prêts, dans un souci de protection de l'environnement, à faire des travaux ou des aménagements dans leur logement, dans le but d'économiser leur consommation d'énergie. Les propriétaires sont plus motivés (68%) (sauf ceux qui ont plus de 70 ans), ainsi que ceux résidant en habitat individuel (67%), qui sont diplômés (81%) et qui ont des revenus considérables (81%). Cependant, ce pourcentage reste relativement élevé (58%) pour ceux qui ne sont pas propriétaires.

L'enquête Nexity (2007) va dans le même sens en soulignant que la moitié des sondés se disent prêts à acheter un logement écologique plus coûteux, cette proportion s'élevant à 70% (et 86% pour les jeunes ménages) si une aide de l'Etat est versée.

Parallèlement, six **locataires romands** sur dix seraient disposés à « accepter une légère hausse de loyer pour financer des investissements permettant des économies d'énergie et entraînant une baisse des charges ». Relevons que les avis sont proches pour les jeunes et les personnes âgées, les ménages de niveau social les plus modestes et ceux pour qui le loyer représente une charge financière assez importante, étant les plus réticents à cette idée (CVI/USPI, 2007).

### 2.3.5. Types de logement : habitat individuel ou collectif ?

Les locataires **genevois** recherchent, en cas de déménagement, avant tout des locations (70 %) de type « appartements », les 3 et 5 pièces étant privilégiés ; il en est de même des propriétaires potentiels qui souhaitent, pour une bonne part (45%), des appartements, alors que 36% de la





population sondée se montre indécise et seulement 18% optant pour des maisons individuelles ou mitoyennes (BCG, 2005).

Les sondages conduits à l'échelle de **la France entière** montrent que près de neuf français sur dix sont séduits par l'habitat individuel ; parmi les catégories d'habitat individuel, c'est la maison individuelle isolée qui remporte le maximum de suffrages (56%), suivie par la maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire (20%) et le petit habitat individuel en ville (11%) ; les catégories liées à l'habitat collectif ne viennent qu'en second lieu.

Ces choix sont pondérés de la manière suivante : la maison individuelle isolée est privilégiée par les jeunes familles (71%) ; à l'inverse, les seniors retraités sont moins de quatre sur dix à faire ce choix, la contrainte de la mobilité et la nécessité d'un accès rapide aux services étant prédominantes. La position dans le cycle de vie joue donc ici un rôle essentiel (Observatoire de la Ville, 2007).

habitat occupé		habitat souhaité
29%	maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire	20%
20%	maison individuelle isolée	56%
19%	petit habitat individuel en ville	11%
9%	grands ensembles d'habitat collectif	1%
9%	petit / moyen habitat collectif en ville	3%
6%	habitat haussmannien	5%
4%	grands immeubles	1%

Source : Observatoire de la Ville (2007)

Les valeurs auxquelles l'habitat individuel est associé sont essentiellement positives : calme, intimité, anonymat (maison individuelle isolée) et convivialité (maison individuelle dans un ensemble pavillonnaire ou le petit habitat individuel en ville). A l'inverse, l'habitat collectif est associé à l'insécurité, l'anonymat et la densité (Observatoire de la Ville, 2007).



**Convivialité 40%**



**Calme 80%**  
**Intimité 74%**  
**Anonymat 44%**



**Convivialité 22%**



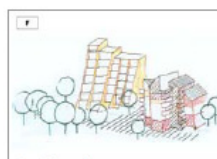
**Insécurité 35%**  
**Densité 28%**  
**Anonymat 15%**



**Densité 18%**  
**Insécurité 12%**  
**Anonymat 10%**



**Insécurité 28%**  
**Densité 26%**  
**Anonymat 12%**



Source : Observatoire de la Ville (2007)

L'enquête du Credoc (2004) confirme ces idées : la maison individuelle représente le logement idéal pour 82% des Français ; elle est appréciée car c'est un logement « sur mesure », qui « permet de constituer un patrimoine », représente un « idéal pour les familles avec enfants » et enfin contribue à une bonne qualité de vie. Enfin, 72% des personnes interrogées estiment que la vie en maison individuelle ne les « éloigne pas de tout », la perception de la distance aux services et infrastructures étant donc subordonnée au désir d'habitat individuel.

De façon générale, la maison signifie une certaine maîtrise du cadre de vie ; ainsi, la perception du bruit est étroitement liée au type d'habitation : si 85% des sondés disent que le bruit constitue une gêne en appartement, ils sont seulement 3% à le ressentir en maison individuelle. Ce sont les nuisances sonores liées aux activités domestiques qui sont avant tout perçues comme dérangeantes en appartement, bien que les sources de bruit soient aussi présentes en maison individuelle (circulation automobile, tondeuses, barbecues, etc.). Enfin, la maison individuelle est largement associée à une absence de conflits de voisinage, ces derniers étant attribués à l'habitat collectif (70% des sondés, pour une majorité de personnes seules avec enfants et de moins de 40 ans) (Credoc, 2004).

Ainsi, si les résultats confirment bel et bien le souhait majoritaire d'habitat individuel, ils montrent aussi qu'il est essentiel de cerner les valeurs qui lui sont associées. Proximité avec la nature, jardin, environnement, ce sont elles, aussi bien que la maison en tant que telle, qui guident les choix résidentiels.

### 2.3.6. Statut d'habitant : locataire ou propriétaire ?

Une grande majorité de **Genevois** (76 %) ne désirent pas acheter son logement ou y a renoncé, les raisons évoquées étant avant tout le coût (constructions et terrains onéreux ; entretien coûteux ; fonds propres et revenus insuffisants ; loyer actuel favorable), le manque de logements et de



terrains disponibles et le fait que « le marché locatif fonctionne très bien » (50%) (BCG, 2005). Ce résultat n'est guère étonnant, les possibilités d'accession à la propriété à Genève étant extrêmement limitées et la qualité du dispositif de protection des locataires permettant de relativiser l'attrait de la propriété.

L'étude CVI/USPI (2007) donne des pourcentages légèrement différents : cinq locataires **romands** sur dix aimeraient « beaucoup » ou « assez » devenir propriétaires d'un logement ; cependant, cet engouement initial est relativisé par le fait que 18% des personnes désirant être propriétaires pensent ne « jamais y parvenir » et que 27% « n'ont aucune idée du temps qu'il leur faudra ».

Pour ceux qui envisagent cette possibilité, devenir propriétaire signifie avant tout pour les Genevois, changer de statut, acquérir un logement plus grand et mieux situé, ceci dans un quartier plus sûr et calme (BCG, 2005).

**Du côté français**, le désir de devenir propriétaire est important dans l'ensemble du pays ; ainsi, près de la moitié des locataires actuels (47%) souhaiteraient accéder à la propriété dans un avenir proche. L'analyse sociodémographique des réponses met en évidence des clivages liés à l'âge et au statut socioculturel : c'est en effet principalement entre 25 et 40 ans que ce souhait s'exprime le plus, c'est-à-dire pour les ménages qui commencent à avoir des enfants et/ou qui sont les plus diplômés et aisés. Parmi les aspirants à la propriété, 83% désirent acquérir une maison individuelle contre seulement 17% qui optent pour l'appartement en immeuble (Credoc, 2008).

Ces pourcentages sont proches pour l'habitat social ; en effet, 41% des résidents en habitat social souhaiteraient accéder prochainement à la propriété. Parmi ces répondants, 85% préféreraient la maison individuelle et seulement 15% un appartement. Enfin, 30% des locataires de l'habitat social seraient intéressés à l'achat de leur logement actuel si cela leur était proposé (essentiellement ceux qui habitent un logement social individuel et qui ont des enfants) (Credoc, 2008).

La quasi-totalité des propriétaires de maisons individuelles (91%) estiment que cette situation est idéale ; les propriétaires d'appartement se montrent moins convaincus (46%) (Credoc, 2004).

Cependant, la crise immobilière de ces dernières années semble avoir quelque peu ébranlé les souhaits de construction ; les problèmes liés à la propriété sont relevés : endettement (72% des sondés), complexité de l'opération (72%), possibilité de déboucher sur un produit défectueux (61%), entretien (61%) (Credoc, 2004).

### 2.3.7. Lieu de résidence : centre, périphérie, lieu d'origine ?

Parmi les habitants de **l'agglomération**, la majorité des interviewés privilégie, dans ses choix de résidence, le lieu d'origine (correspondant à la nationalité, au canton et au département). Cette préférence est plus marquée pour les ménages du canton de Genève et ceux de Haute-Savoie (Département de géographie, Unige, 2007).

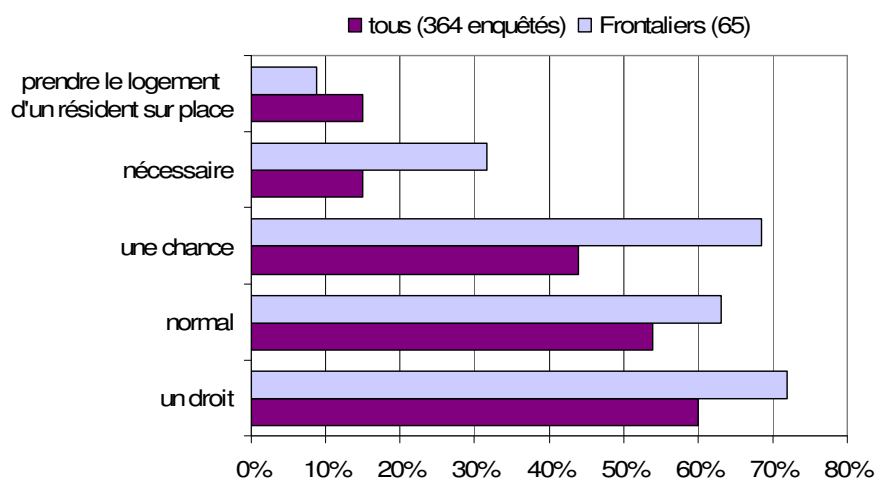
L'étude BCG (2005) souligne de son côté un attachement des **Genevois** à leur canton : en cas d'acquisition d'un logement, 89% des personnes interrogées disent préférer s'installer dans le



canton voire dans la ville de Genève. Ce dernier résultat est surprenant si l'on considère la forte proportion des acquéreurs de résidences individuelles (principales et secondaires) en dehors des frontières cantonale et nationale. Par contre, les locataires sont, quant à eux, plus mobiles, montrant une préférence pour le canton de Vaud (42 %), bien avant la Ville et le canton de Genève (32%) et la France voisine (18%).

Plus généralement, l'enquête « *Identités et territorialités dans l'agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise* » (Département de géographie, Unige, 2007) indique que les habitants de l'agglomération expriment des opinions très contrastées sur le bien-fondé de migrations résidentielles transfrontalières. Les personnes enquêtées estiment dans une large majorité que « c'est un droit » ou « c'est normal » de franchir la frontière pour s'installer dans la résidence de son choix et qu'il ne doit pas y avoir de préférence nationale en la matière. De ce point de vue, la frontière constitue une démarcation à peine plus marquée que les limites cantonales et départementales. Mais si les travailleurs frontaliers sont les plus enclins à se prononcer de la sorte, on trouve une minorité significative de personnes qui pensent le contraire.

*Pensez-vous que franchir la frontière pour votre résidence, c'est...*  
(% des réponses « oui » et « plutôt oui »)



Source : Dpt de géographie, Unige (2007).

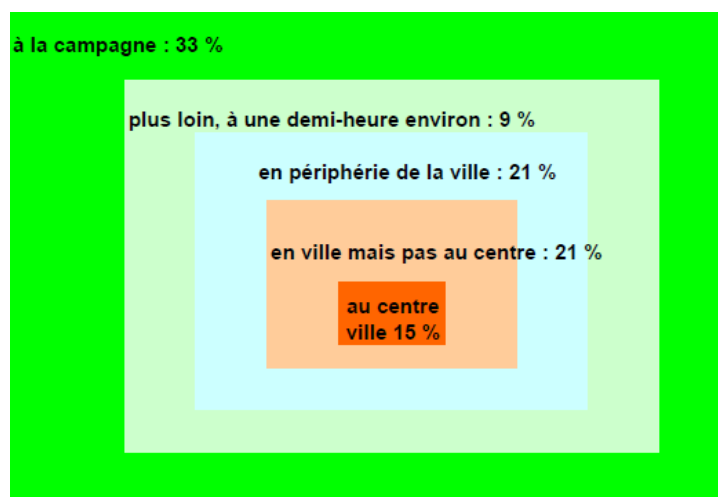
Les sentiments identitaires des travailleurs frontaliers sont analysés dans l'étude Bolzman, Vial (2007) ; cette dernière montre que les frontaliers se sentent dans leur immense majorité Français ; la hiérarchie des réponses indique que la condition de frontalier vient ensuite, puis l'appartenance à l'Europe et enfin à la région franco-genevoise (dans son ensemble ou à des départements en particulier). Deux catégories principales de populations se distinguent : les premiers, nommés « frontaliers », se caractérisent par un attachement existentiel à la France, la frontière étant perçue comme une ligne de démarcation nette. Ce groupe – dont le statut socio-professionnel est relativement modeste – a un nombre réduit d'activités pratiques et relationnelles transfrontalières et une relative ignorance de la vie politique suisse et genevoise. A l'opposé, le groupe des « régionalistes franco-genevois », bien que conscient de la fragmentation de l'agglomération, la



perçoit comme un ensemble fonctionnel ; ce groupe montre, par ailleurs, un sentiment commun d'appartenance à la région franco-genevoise, qu'il considère comme « un terroir » et « un espace géographique soudé par une histoire commune ». Enfin, les « régionalistes franco-genevois » se distinguent des « frontaliers » par leur statut socio-professionnel relativement élevé, un nombre plus important d'activités et de relations au sol suisse et une meilleure connaissance de la sphère politique.

En cohérence avec le désir d'habitat individuel souligné précédemment, les études conduites à l'échelle de **la France entière** font apparaître un facteur essentiel : le rejet de la concentration urbaine ou de la densité, ce qui revient à une appréciation négative des centres-villes.

A l'inverse, c'est le souhait de nature ou de campagne qui dicte, pour une large part, les choix de localisation (33%) (Observatoire de la Ville, 2007).



Source : Observatoire de la Ville (2007)

L'enquête Credoc (2004) va dans le même sens puisqu'elle montre que le logement idéal se situerait, pour 61% des personnes interrogées, dans une ville moyenne ou petite et pour 23% seulement, dans une grande commune. L'âge, le revenu et la structure familiale font apparaître les clivages suivants : le centre attire avant tout les retraités, les personnes seules et ceux qui préfèrent la vie en appartement, tandis que la périphérie est le lieu privilégié des cadres et des familles. Enfin, parmi les cadres, les cadres supérieurs préfèrent la périphérie d'une grande ville, alors que les cadres moyens privilégient la périphérie des communes moyennes et petites.

Ainsi, le mythe de la maison individuelle à la campagne - comme unité familiale - est dominant pour de nombreux choix résidentiels, l'environnement périurbain étant conçu comme cadre de vie privilégié (moins dense, relativement vert, etc.).

Ces choix rendent clairement compte de la difficulté que les urbanistes rencontrent dans la conception des tissus urbains denses et attractifs ; cependant, si ces phénomènes sont visibles, les raisons profondes des choix résidentiels restent encore à explorer : refus de la ville en tant que



telle ? Ou des types d'habitat (collectif) urbains ? Des modes de sociabilité associés et des modes de vie qu'elle implique ? (Observatoire de la Ville, 2007).

L'enquête Habitat et Humanisme (2005) permet de nuancer ces tendances : s'ils sont interrogés sur les éléments déterminants le choix de la région d'habitation, c'est la proximité de la nature qui vient en première position (53% des sondés) ; cependant, le marché du travail (33%) et la qualité de desserte de la région (22%) ont leur importance.

Ce dernier résultat met en évidence le paradoxe, entre le mythe de la maison individuelle à la campagne - synonyme de bien-être - et la recherche d'une certaine mobilité professionnelle, associée à la modernité et à la flexibilité.

Par conséquent, même si cela n'apparaît que peu dans les sondages, certains urbanistes estiment que l'on est en train de passer d'une demande très homogène en matière de logement à une demande beaucoup plus diversifiée. Ainsi, aux côtés du désir toujours présent de maisons individuelles éloignées du centre, émerge le souhait de logements locatifs collectifs plus près des centres ou en proche couronne. Bien qu'on ne puisse conclure à un renversement de tendances, il est essentiel de tenir compte de cette diversification croissante des choix résidentiels.

## 2.4. Limites des études

Les études regroupées ici et mises en perspective permettent peut-être de dégager certaines tendances et certains contrastes dans l'agglomération transfrontalière. Mais leur utilité pratique reste très limitée pour plusieurs raisons :

### Comparabilité des échantillons et des enquêtes :

- Ces études ont le plus souvent été conçues indépendamment les unes des autres sans que leur comparabilité à terme soit envisagée. Dès lors les échantillons (les groupes de population retenus, mais aussi ceux qui sont écartés), les procédures d'enquête (questionnaire administré en direct ou par Internet, entretien semi-directif ou libre, etc.) et les observations sont trop peu comparables pour qu'il soit raisonnable d'en additionner les conclusions.
- Ces études sont toutes assez récentes (moins de 5 ans) ; toutefois les conditions du marché immobilier ont été tellement variables qu'il ne faut pas exclure que des résultats obtenus il y a trois ans, si fiables qu'ils furent d'un point de vue statistique (Habitat et Humanisme, 2005), soient désormais obsolètes.
- De ce point de vue, ce sont assurément les enquêtes qui reproduisent régulièrement leur protocole à l'identique qui sont les plus intéressantes (LEA ; CVI/USPI). Elles sont les seules à permettre de véritables comparaisons et la saisie d'une évolution dans le temps. Mais ces études sont très peu nombreuses.



### **Portée thématique des études :**

- Certaines études limitent leur portée à quelques éléments dans la construction du choix résidentiel : le logement, ou l'environnement, ou l'accessibilité par exemple, rarement deux ou trois de ces éléments à la fois. Ainsi, la relation entre l'habitat et son territoire est un thème peu travaillé par les commanditaires des études, ce qui empêche de prendre en compte les dynamiques urbaines d'ensemble. Or on sait bien que les choix individuels en la matière sont multi-factoriels et répondent à des arbitrages qui pondèrent l'importance de chacun.
- Les critères d'accessibilité (temps de circulation quotidien, desserte en transport en commun, etc.) dans le choix d'un logement sont très peu pris en compte par ces études. Or on sait combien ce critère est devenu important avec l'augmentation des déplacements pendulaires. La priorité donnée aux questions de mobilité dans le Projet d'agglomération trouve donc très peu de matière à réflexion dans les études disponibles.

### **Adéquation des études au périmètre du Projet :**

- Beaucoup d'études, notamment du côté français, ont été conduites à une échelle et sur des périmètres très différents de ceux de l'agglomération transfrontalière. Pour les enquêtes conduites à l'échelle de la France, il n'a pas été possible pour des raisons de temps, d'accès aux données ou de fiabilité d'analyse sur de petits échantillons d'extraire des informations relatives au périmètre du projet. D'autres enquêtes ayant été conduites à l'échelle communale, il n'est pas possible d'en extrapoler les résultats à une échelle plus régionale.

### **Fiabilité des réponses des enquêtés :**

- Il est bien connu des spécialistes que les enquêtes et les sondages qui portent sur les intentions des personnes interrogées sont peu fiables. La façon de conduire l'entretien peut s'avérer déterminante : le protocole d'enquête peut inviter la personne interrogée à répondre de façon réaliste, ou au contraire de façon très libre, sans prise en compte de contraintes déjà connues d'elle. C'est tout particulièrement vrai en matière d'aspirations résidentielles : dans un marché bloqué, où l'accession à la propriété est très difficile comme à Genève, les personnes enquêtées répondent très différemment selon qu'elles sont invitées ou non à prendre en compte le contexte régional.
- En outre, les enquêtés sont souvent tiraillés entre des aspirations contradictoires : disposer d'un logement plus grand, mais limiter le coût ; s'installer dans une maison individuelle, mais promouvoir les économies d'énergie ; s'installer dans un environnement calme mais bénéficier de nombreux services et d'un quartier animé ; etc. Dans ces conditions, des enquêtes qui se contentent de recueillir des préférences ne prennent pas la dimension des arbitrages et des façons qu'ont les ménages de prendre leurs décisions en la matière.



- Les enquêtes qui portent pour partie sur la situation présente du logement encouragent l'expression de la satisfaction. Toutefois les spécialistes ont appris à se méfier de la fiabilité des indicateurs de satisfaction des habitants à l'égard de son logement ; dire que l'on n'est pas satisfait de son habitat reviendrait à renier une partie de sa propre image (Felzines, 2005, p.53). Par ailleurs, il a été constaté que l'insatisfaction telle qu'identifiée dans les enquêtes était souvent rapportée par les enquêtés au seul critère de l'équipement et du degré de confort (eau, WC, installation sanitaire, etc.) (Insee, 2006), ce qui limite la portée des interprétations que l'on peut en faire.





### 3. Conclusions et perspectives

L'analyse des études existantes a montré qu'il serait très hasardeux, voire périlleux d'en déduire un état des aspirations résidentielles au sein du périmètre de l'agglomération franco-valdo-genevoise aujourd'hui. Indépendamment de leur utilité et de leurs qualités intrinsèques, parfois indéniables, ces études ne visaient pas des objectifs suffisamment proches des besoins du Projet d'agglomération pour y répondre correctement. Elles sont encore moins en mesure d'en orienter une partie de la conception ou de la réalisation.

Au vu de ce constat, il peut être utile de montrer pourquoi une étude nouvelle conçue cette fois en fonction du Projet d'agglomération pourrait contribuer à son optimisation. Dans un second temps, on suggérera quelles sont les méthodes susceptibles de satisfaire les besoins d'informations ou d'accompagnement du Projet.

#### 3.1. Pourquoi mieux connaître les aspirations résidentielles à l'échelle de l'agglomération ? Les objectifs

La connaissance des aspirations résidentielles des habitants de la région genevoise n'est pas un objectif en soi. Elle n'a de sens que si elle répond à des besoins spécifiques du Projet d'agglomération et si elle peut contribuer à en optimiser les résultats. Dans cette perspective, on peut distinguer trois objectifs différents selon la portée que l'on voudrait donner à une étude approfondie de ces aspirations :

##### **Objectif 1. Identifier les tendances actuelles de la mobilité résidentielle et des aspirations exprimées à l'échelle de l'agglomération et optimiser la production de logements**

A une certaine période de l'histoire de l'urbanisme et de la construction de villes (années 1960 et 1970), on a pu penser que la conception et la production de logements et de quartiers nouveaux pouvaient se faire à l'aide d'une connaissance générale des processus d'urbanisation. C'est de moins en moins le cas aujourd'hui. La diversification des trajectoires résidentielles et des modèles d'habitats et un réel souci de prise en compte de spécificités sociales et régionales dans la conception des formes urbaines ont rendu nécessaire l'identification des pratiques et des motivations résidentielles des populations des grandes villes soucieuses d'agir en connaissance de cause.

On pourrait objecter que dans un contexte de pénurie de logement comme dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, toute offre nouvelle sera bonne à prendre. Mais un tel raisonnement est risqué pour plusieurs raisons :

- Le marché peut se retourner dans 10 ou 20 ans et certains logements et quartiers se trouver délaissés ou déclassés ; c'est toute la structure de l'agglomération en cours de gestation qui en serait affectée.



- La qualité de vie telle qu'elle est procurée par le logement et l'environnement résidentiel est un facteur majeur de bien-être individuel, de sociabilité et de sécurité. Prendre le risque de loger de façon insatisfaisante les futurs habitants de l'agglomération, c'est mettre en péril les conditions de vie de certains secteurs de l'agglomération que l'on voudrait exemplaires.
- Le Projet d'agglomération n'est pas une simple opération de construction. Ses ambitions en matière de développement durable, de mixité sociale et de coopération transfrontalière font de tous les habitants des acteurs conditionnant la réussite de ces objectifs. Il convient dès lors que le Projet s'appuie sur une connaissance adéquate des aspirations et pratiques résidentielles des habitants.

## **Objectif 2: Familiariser les habitants avec la démarche du Projet d'agglomération et les sensibiliser et les responsabiliser vis-à-vis des enjeux collectifs de la région**

Rares aujourd'hui sont les projets d'aménagement d'envergure en Europe qui ne cherchent pas, à un stade plus ou moins avancé et selon des modalités plus ou moins ambitieuses (de la communication à la participation en passant par la concertation), à associer la population concernée.

A ce jour, le Projet d'agglomération n'a pas encore arrêté de stratégie de communication-concertation-participation. Une fois l'orientation générale adoptée, il serait utile d'avoir à l'esprit que les personnes visées par une démarche, quelle qu'elle soit, sont à la fois des habitants, des usagers et des citoyens. Une réflexion approfondie sur les aspirations résidentielles à l'échelle du Projet d'agglomération, contenant une forte part d'interactions avec les personnes sollicitées, pourrait alors viser à :

- impliquer *les habitants* dans la production de leur environnement résidentiel et optimiser leur satisfaction et leur attachement au quartier ;
- sensibiliser *les usagers* de l'agglomération aux ambitions du Projet ;
- responsabiliser *les citoyens* au moment de leurs propres choix résidentiels et de mobilité, et contribuer à ce que les objectifs généraux du Projet soient collectivement assumés. C'est dans cette perspective que l'on peut imaginer de progressivement construire un sentiment général d'appartenance à la région transfrontalière.

Nombreuses sont les grandes villes d'Europe qui ont fait le choix de vouloir impliquer la population dans les choix stratégiques ou dans leur mise en œuvre en matière d'aménagement urbain et régional. L'analyse de ces expériences montre que ces initiatives sont souvent extrêmement fructueuses.



### 3.2. Comment mieux connaître les aspirations résidentielles à l'échelle de l'agglomération ? Les outils

Selon les objectifs visés, les outils et les procédures à mettre en œuvre diffèrent. On en proposera une gamme restreinte, juste pour illustrer la variété des techniques disponibles, en indiquant à quel type d'objectifs chacun peut répondre.

- **Enquête par questionnaire à l'échelle de l'agglomération transfrontalière** : malgré certaines réserves exprimées dans la partie précédente, il peut être utile de disposer de quelques informations de référence sur les pratiques et attentes résidentielles des habitants actuels de l'agglomération. Une enquête par questionnaire administré en direct (présence physique d'un enquêteur) réduite à un petit nombre de questions pourrait être conduite avec un souci de représentativité des composantes géographiques et sociales de l'agglomération. Le questionnaire devrait, dans l'idéal, veiller à s'appuyer sur la méthodologie des quelques études probantes de ces dernières années, mais dont le périmètre ou l'échantillonnage était inadapté aux besoins du Projet d'agglomération. Mais en aucun cas, une telle enquête ne pourrait suffire ; la partie 2.4 de ce rapport l'a bien montré.
- **Etude régionale sur les mobilités et les aspirations résidentielles** : une enquête par questionnaire relatives aux aspirations résidentielles ne vaut vraiment que si elle est couplée à une bonne connaissance des trajectoires individuelles et de la mobilité résidentielle récente des habitants. Dès lors, une enquête quantitative mérite d'être associée à des entretiens qualitatifs (sous forme individuelle ou de focus group) seuls à même de comprendre notamment comment se font les arbitrages entre des motivations résidentielles ou des critères de choix concurrents ou contradictoires, et à une analyse de données objectives sur les flux et la situation de l'offre en logement. Une telle démarche a été adoptée à Lausanne (Cunha, Bochet, 2007)
- **Observatoire de l'offre, des trajectoires et des aspirations résidentielles** : de telles enquêtes et études ont parfois été conduites dans le cadre d'observatoires visant à collecter et à produire en continu les informations nécessaires à la prise de décision en matière d'urbanisme et de construction. Beaucoup de villes européennes se sont dotées ces dernières années et décennies de ce type de structure légère. Ces observatoires sont soit inclus dans les services de l'administration publique, soit externalisés sous forme d'associations (comme les agences d'urbanisme en France) ou de partenariats universitaires. La ville de Zurich s'est ainsi dotée d'une équipe extrêmement performante dans l'identification des aspirations résidentielles et dans un travail fin d'articulation de



l'offre et de la demande, travail dont les opérateurs de la construction immobilière se montrent extrêmement satisfaits<sup>4</sup>.

- **Ateliers collaboratifs et forums participatifs** : ce type de dispositifs vise à associer la population ou des organisations à la conception d'un projet ou d'une opération d'aménagement. Ils sont très fréquemment adoptés pour des opérations d'urbanisme, voire pour des exercices de prospective participative urbaine ou régionale, dans les pays et régions de culture nordique et germanique (notamment en Suisse alémanique comme à Bâle, Zurich et Winterthour dès le début des années 1990), et depuis les années 1990 en Espagne (notamment à Bilbao et au Pays basque) et en France. Le Projet d'agglomération, bien que d'une échelle et d'une complexité notoires, a pris l'initiative d'organiser de tels forums à l'échelle des premiers PACA en cours, en leur confiant une mission qui reste toutefois modeste si on la compare à d'autres expériences européennes. On connaît certes les limites de l'exercice quand il concerne des projets importants, le risque de constituer des arènes au contenu essentiellement politique avec une faible représentation des habitants « ordinaires » étant important.

Par contre, il est possible et souvent fructueux d'organiser de tels forums à des échelles plus restreintes et avec les habitants eux-mêmes, ceci en axant l'essentiel des débats sur des préoccupations de la vie quotidienne (logement, mobilité, équipements de proximité, etc.). De telles expériences ont été conduites avec succès à Winterthour<sup>5</sup> et pour *Zürich West* par exemple. Une expérience similaire, quoique découplée de tout projet urbanistique en tant que tel, a été testée avec succès dans le quartier Saint Jean à Genève au début des années 2000<sup>6</sup>. Ce type d'initiative part de l'idée que les habitants sont les meilleurs experts de la qualité de leur environnement résidentiel. Il est utile aux architectes et aux urbanistes de connaître leurs aspirations certes ; mais il est aussi fructueux de les associer à la conception de cet environnement. Plusieurs expériences dans ce sens ont montré que les craintes que suscitent des modalités nouvelles et ouvertes de conception urbanistiques sont largement injustifiées, les efforts étant au contraire largement récompensés<sup>7</sup>.

De telles procédures pourraient être envisagées à l'échelle des PACA, ou de secteurs de ces PACA, une fois les premières propositions d'urbanistes recueillies, au moment de préciser le contenu des opérations d'urbanisme esquissées dans de telles propositions. Elles présenteraient l'avantage de placer les habitants participants dans une situation très concrète d'aménagement

---

<sup>4</sup> Les deux services zurichois chargés de ces études et des démarches collaboratives en matière d'urbanisme sont le Städtebau Amt (service des constructions) et le Stadtentwicklung Amt (service du développement). On trouvera des informations sur leurs méthodes et leurs résultats dans Eisinger A. et al. (2008) et Wehrli-Schindler B. (2006).

<sup>5</sup> Pour un compte-rendu, voir Suter B., « Le développement urbain de Winterthour : une affaire publique », in : Söderström et al. (2000).

<sup>6</sup> Nembrini A., Joerin F. « Un processus participatif de diagnostic de quartier : le quartier St-Jean à Genève », in : Debarbieux B. et Lardon S. (dir.) (2003).

<sup>7</sup> Healey P. a proposé une intéressante synthèse sur la question dans Healey P (2006, 2<sup>e</sup> éd.).



pour construire et exposer leurs aspirations résidentielles, tout en donnant une place importante à la représentation des environnements souhaités au côté des caractéristiques relatives au logement.

- **Communication publique** axée sur les questions de logement et d'environnement résidentiel : Indépendamment de tous les outils de connaissance et d'action listés plus haut visant à optimiser l'adéquation entre l'offre et la demande résidentielle dans la région genevoise, il est souhaitable que les politiques de communication à venir destinées à familiariser les habitants avec la démarche du Projet d'agglomération mettent l'accent sur les reconfigurations en terme de logement, d'environnement et de mobilité. C'est en étant au plus prêt des préoccupations des habitants que l'on peut le mieux espérer faire passer le message. Toutefois, le succès du Projet dans son ensemble est subordonné à son acceptation d'ensemble certes, mais aussi à sa capacité à infléchir de nombreux choix individuels et de nombreuses pratiques et représentations de l'espace régional. Pour atteindre de tels résultats, une simple communication publique apparaît très insuffisante.

**Tableau récapitulatif des objectifs poursuivis et des outils adéquats :**

Outils	Objectif 1	Objectif 2
Enquête par questionnaire	Condition minimale	
Etude régionale sur les mobilités et des aspirations résidentielles	Condition minimale	Souhaitable
Observatoire de l'offre, des trajectoires et des aspirations résidentielles	Souhaitable	
Ateliers collaboratifs	Souhaitable	Souhaitable
Communication publique axée sur les questions de logement et d'environnement résidentiel		Condition minimale



## Sources et références bibliographiques

### Agglomération transfrontalière

Bornicchia F. (2005), *Une zone frontalière en évolution. Le cas de la France voisine dans la région genevoise (2000-2010)*, Thèse de doctorat, dpt de géographie, Université de Genève.

Bolzman C., Vial M. (2007), *Migrants au quotidien : les frontaliers. Pratiques, représentations et identités collectives*, Ed. Seismo, Zurich, Genève.

CRFG/GTC-Secade (2004), *Synthèse transfrontalière des études logement*.

CRFG Groupe de travail « Logement transfrontalier » (2004), *Principes d'une politique transfrontalière de l'habitat*.

CRFG/Projet d'agglomération/Interreg (2007), *Plan directeur de l'habitat transfrontalier (PDHT)*, Première charte d'engagement.

CRFG/Projet d'agglomération (2007), *Projet d'agglomération franco-valdo-genevois*, Charte du projet d'agglomération et cahiers annexes 1 à 8.

Debarbieux B. et al. (sous la coordination) (2007), *Identités et territorialités dans l'agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise*, Cahiers géographiques n°7, Université de Genève.

Direction départementale de l'Équipement de la Haute-Savoie/Partenaires (2004), *Clés pour le logement transfrontalier*.

INSEE Rhône-Alpes (2005), *Agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise : autour de 900'000 habitants en 2025*, La lettre-Analyses n° 48.

Interreg IIIA (2006), *Etude de l'interdépendance des marchés immobiliers résidentiels sur le bassin franco-valdo-genevois*, rapport final, Université Lumière Lyon 2, LEA, Université de Genève.

Mission opérationnelle transfrontalière (MOT) (2006), *Problématiques foncières et immobilières dans les agglomérations transfrontalières de Genève et Bâle*, Ministère des Transports, de l'Équipement, du tourisme et de la Mer.

Observatoire statistique transfrontalier (OCSTAT/CRFG/INSEE) (2006), *Logement*, fiche 06.

Observatoire statistique transfrontalier (OCSTAT/CRFG/INSEE) (2006), *Démographie et mouvements de la population*, fiche 01.

Observatoire statistique transfrontalier (OCSTAT/INSEE) (2007), *L'agglomération franco-valdo-genevoise prend sa vitesse de croisière*, Observatoire statistique transfrontalier des accords bilatéraux, Synthèse 2007.

Observatoire statistique transfrontalier (OCSTAT/CRFG/INSEE) (2007), *Le prix des logements dans l'agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise*, Sources, méthodologie et résultats, fiche 08.

Observatoire statistique transfrontalier (OCSTAT/CRFG) (2008), *Dynamismes économique et démographique caractérisent toujours l'agglomération transfrontalière genevoise*, Observatoire statistique transfrontalier de l'espace franco-valdo-genevois, Synthèse 2008.

Projet d'agglomération franco-valdo-genevois /CRFG (2007), *Charte du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois et cahiers annexes 1-8*.

Schuler M. et al., Observatoire statistique transfrontalier (OCSTAT/INSEE) (2008), *L'espace transfrontalier du Genevois dans un contexte européen*, Genève, EPFL-INTER-Choros, Lausanne.



### **Suisse (canton de Genève, district de Nyon)**

Acanthe, expertise immobilière (2008), *La métropole lémanique et son marché immobilier* Observatoire 2008.

Acanthe, expertise immobilière (2005), *L'immobilier romand sous toutes ses formes*, Observatoire 2005.

Banque cantonale de Genève (BCG) (2005) *Habiter à Genève ! Où, quand, comment ?*

Banque cantonale vaudois (BCV) (2007), *Vers une pénurie structurelle de logements ?*, Les cahiers de l'économie vaudoise.

Canton de Genève, *Grandes lignes de la politique du logement à Genève et fiches-actions*.

Centre universitaire d'Ecologie Humaine et des sciences de l'environnement (CUEH) (juin 2004), *Enquête Habitat et santé à Genève*, Volet genevois de l'étude OMS paneuropéenne Habitat-Santé, Université de Genève.

Chambre vaudoise immobilière (CVI), Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), MIS Trend (2007), *Trop chers les loyers ? Etude de satisfaction auprès des locataires romands*, Lausanne.

Da Cunha A., Bochet B. et al. (2007, 2<sup>e</sup> éd.), *Etalement urbain, mobilité résidentielle et aspirations des ménages : rapport de recherche*, Institut de géographie, Université de Lausanne.

Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) (2006), *Protocole d'accord sur le logement*, conclu par les membres du Groupe de concertation logement.

Laboratoire d'économie appliquée (LEA), Observatoire statistique transfrontalier (OCSTAT), (2005), *Demande de logements à Genève : définitions et mesures statistiques*, rapport final, Université de Genève.

Laboratoire d'économie appliquée (LEA) (2006), *Analyse de données du sondage « Tout l'Immobilier »*. *Le point de la situation fin 2006*, Université de Genève.

Nembrini A., Joerin F. (2003), « Un processus participatif de diagnostic de quartier : le quartier St-Jean à Genève » in : Debarbieux B., Lardon S. (dir.), *Les figures du territoire*, éd. de l'Aube, La Tour d'Aigues.

OCSTAT/INSEE (2006), « *Logement* », Fiche d'informations et d'indicateurs tirés des recensements de la population française et suisse.

Service du développement territorial (SDT) (2006), *Plan directeur cantonal. Fiche régionale, région de Nyon*, Lausanne.

Thalmann P., Favarger P. (2002), *Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse*, PPUR, Lausanne.

### **France (Ain, Haute-Savoie)**

Century 21, agences immobilières (2007), *Le logement idéal des Français*.

Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU) (2004), *La densité des formes du développement résidentiel : mise en évidence de 5 formes urbaines-densité et de 4 formes de développement* », DDE Haute-Savoie, CETE Lyon.

Centre de recherche pour l'étude et l'Observation des conditions de vie (Credoc), Ministère du logement et de la ville (2008), *Quelques opinions et aspirations en matière de logement*.

Centre de recherche pour l'étude et l'Observation des conditions de vie (Credoc), Union des maisons françaises (UNCNI) (2004), *La maison individuelle : vision des élus et des Français*.



Comité Interprofessionnel du Logement social et de son environnement (CISLE), Direction départementale de l'Équipement de Haute-Savoie (DDE) (2006), *Étude des besoins en logements en Haute-Savoie 2005-2010*.

Communauté de communes du pays de Gex (2003), *Programme local de l'habitat du pays de Gex, Diagnostic et programme d'actions*.

Communauté de communes du Bas-Chablais (2006), *Programme local de l'habitat du Bas-Chablais, Diagnostic actualisé et programme d'actions*.

Communauté de communes de l'agglomération annemassienne (2003), *Programme local de l'habitat de l'agglomération annemassienne, Diagnostic et orientations stratégiques*.

Communauté de communes du Genevois (2006), *Programme local de l'habitat*.

Direction départementale de l'Équipement de Haute-Savoie (DDE) (2008), *Lancement du Plan départemental de l'Habitat (PDH)*, Fascicules 1 à 3, Documents de travail.

Habitat et Humanisme (2005), *Les Français, le logement et la mixité sociale*.

Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) « *enquête Logement* » (2006)

Nexity, promoteur immobilier (2006) « *Les Français et la situation en matière de logement* ».

Nexity, promoteur immobilier (2007) « *Les Français, les maires et la situation en matière de logement* ».

Nexity, promoteur immobilier (2008) « *les Français et la crise du logement* ».

Observatoire de la Ville, Institut TNS Sofres (2007) « *Les Français et leur habitat. Perception de la densité et des formes d'habitat* ».

Ortar N. (sept. 2007), « *Parcours existentiels et résidentiels en péri-urbain* » in : *Urbanisme*, n°356, p.68-70.

Traits urbains, mensuel opérationnel des acteurs du développement et du renouvellement urbain (nov. 2006), *L'habitat : entre modes de vie et politiques publiques*, Paris.

### **Ouvrages et rapports généraux**

Debrand T., Taffin C. (2005), « *Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans* », in : *Économie et statistiques*, n° 381-382.

Eisinger A., Reuther I., Eberhard F. (2008), *Zurich Baut - Konzeptioneller Städtebau / Building Zurich : Conceptual Urbanism*, Birkhäuser.

Felzines C. (2005), Conseil économique et social (2005), *Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie*, Paris.

Healey P. (2006, 2e éd.), *Collaborative Planning, Shaping Places in Fragmented Societies*, MacMillan.

Soderstrom O., Cogato-Lanza E., Lawrence R. et Barbey G. (dir) (2000), *L'usage du projet*, Payot, Lausanne.

Wehrli-Schindler B. (2006), *Wohnen in Zürich : Programme, Reflexionen, Beispiele 1998-2006*, Verlag, Niggli.



Projet d'agglo franco-valdo-genevois

