

PARCOURS RESIDENTIELS  
DANS LE GRAND GENEVE

WEBINAIRE #2

12 mai 2026

# CYCLE DE WEBINAIRES DU GRAND GENÈVE

- **POURQUOI ?**

Mieux appréhender le fonctionnement du Grand Genève, son rôle, ses missions  
Se saisir des outils et études disponibles

- **POUR QUI ?**

Pour les élus et élues et les membres des administrations et techniciens du territoire

Informations et inscriptions sur [www.grand-geneve.org/webinaires](http://www.grand-geneve.org/webinaires)

30' DE PRÉSENTATION  
30' D'ÉCHANGES

❑ **LES QUESTIONS**

- ❑ DEVRONT ÊTRE POSÉES DANS LE FIL DE DISCUSSION
- ❑ SERONT SÉLECTIONNÉES PAR LES ANIMATEURS

❑ **LE WEBINAIRE**

- ❑ EST ENREGISTRÉ
- ❑ SERA EN REPLAY SUR LE SITE DU GRAND GENÈVE

## Présentation des orateurs

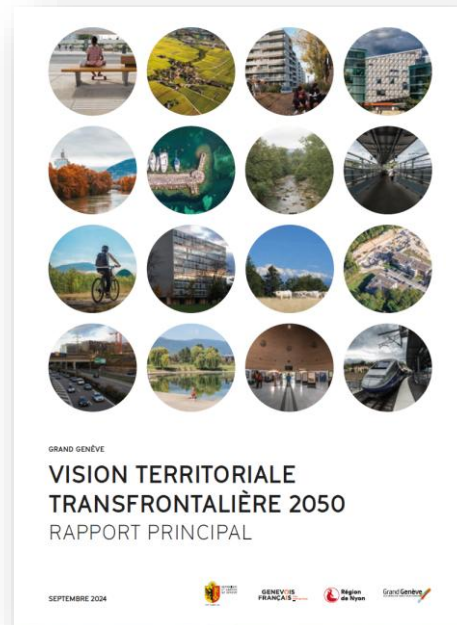
### **Ingrid CARINI**

Responsable pôle  
Aménagement Grand Genève  
Canton de Genève

### **Thierry MAEDER**

Responsable vaudois du Grand  
Genève  
Région de Nyon

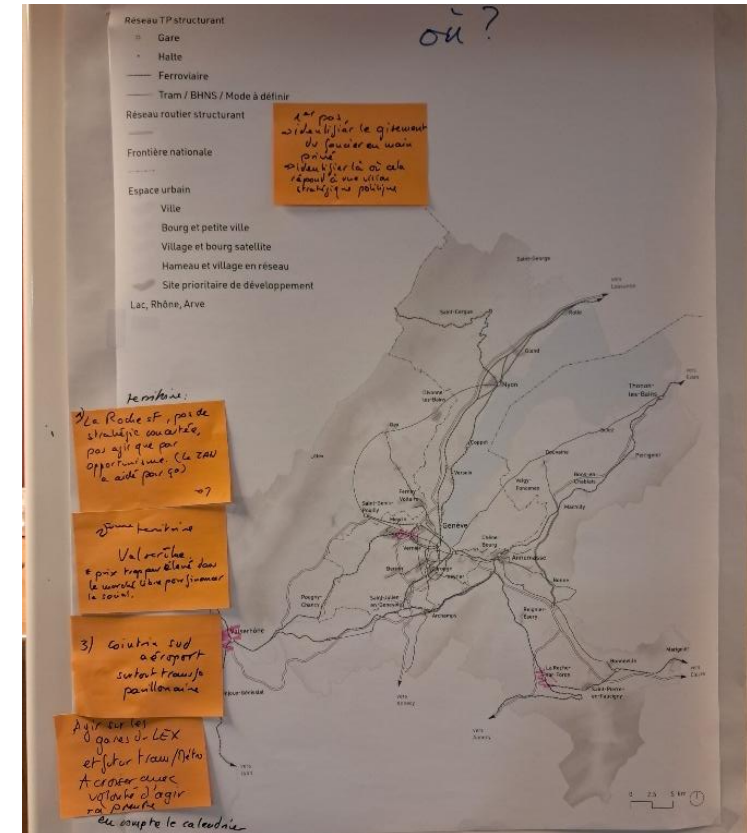
# CONCRÉTISER UN ENGAGEMENT POLITIQUE



# UNE DÉMARCHE STRUCTURÉE AUTOUR DE TEMPS PARTICIPATIFS

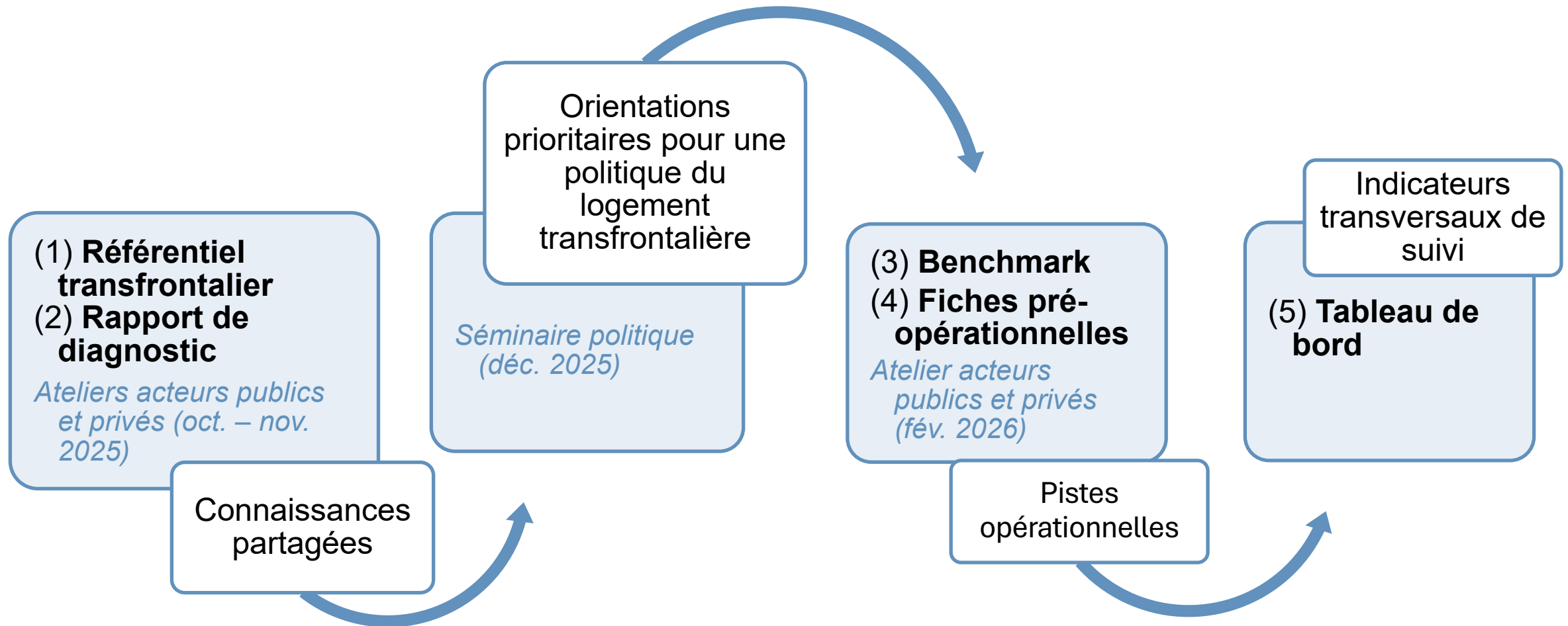


Séminaire politique  
09.12.2025

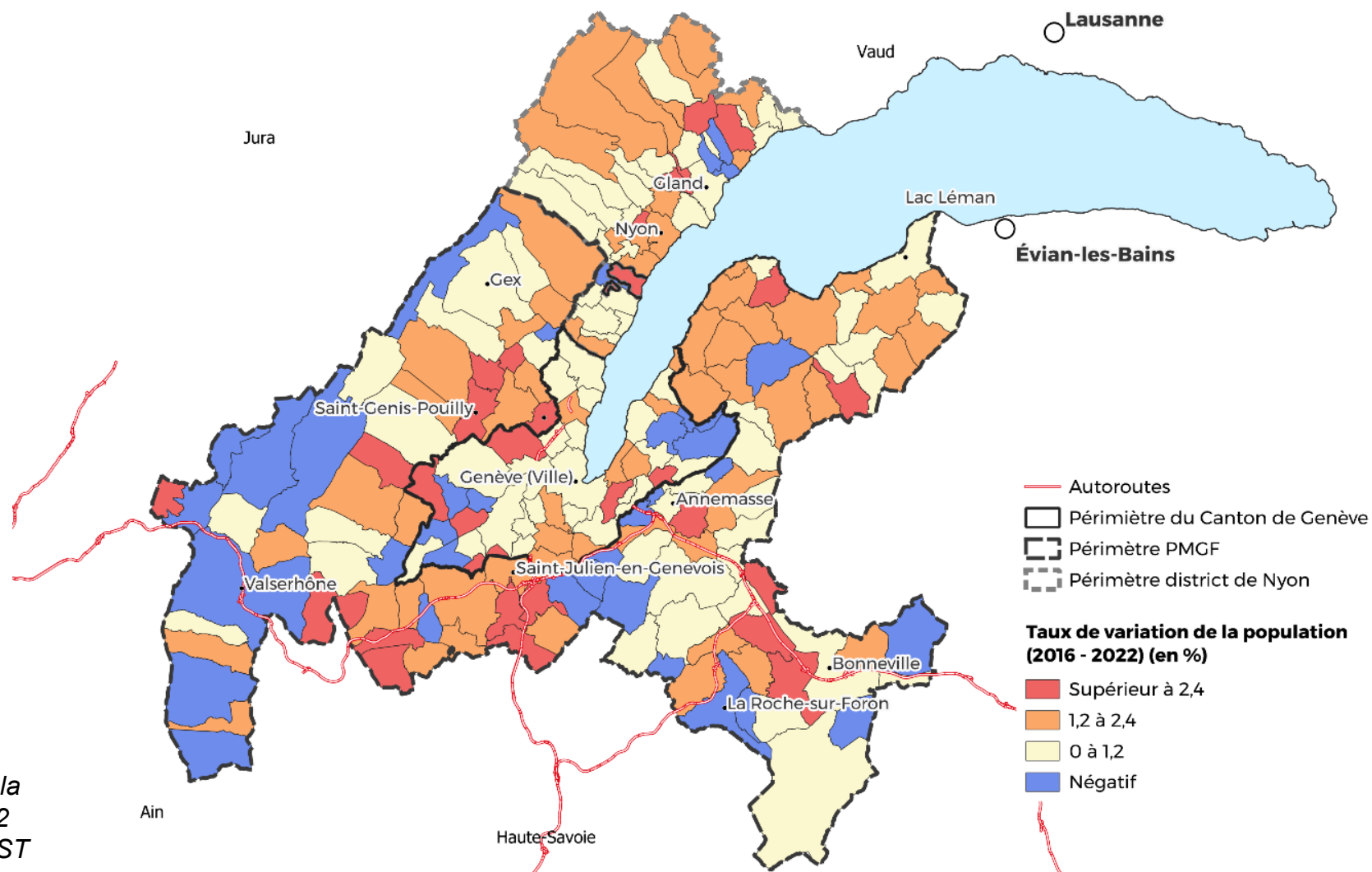


Atelier acteurs publics et privés du logement  
03.02.2026

# UNE DÉMARCHE STRUCTURÉE AUTOUR DE TEMPS PARTICIPATIFS

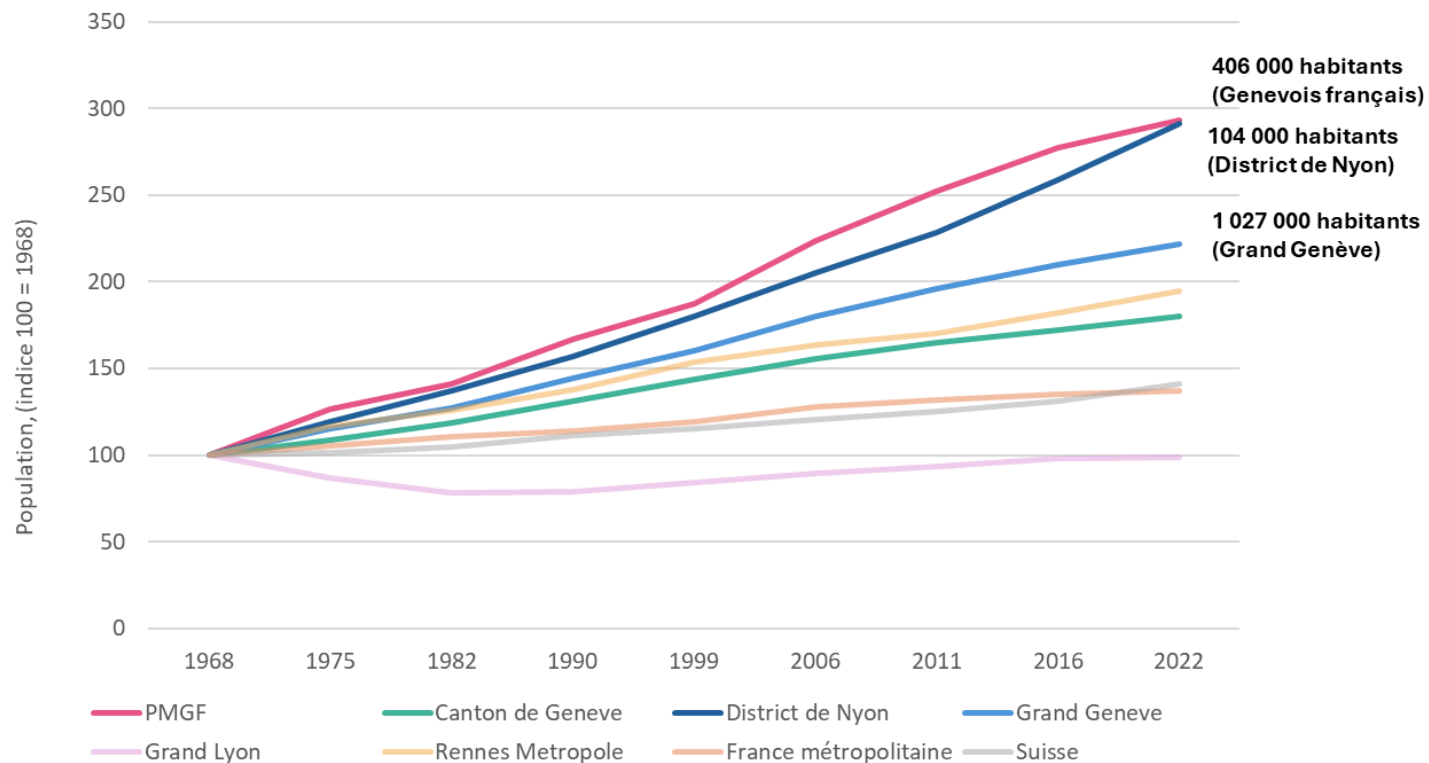


# UNE DEMANDE EN LOGEMENTS SOUTENUE ET EN MUTATION

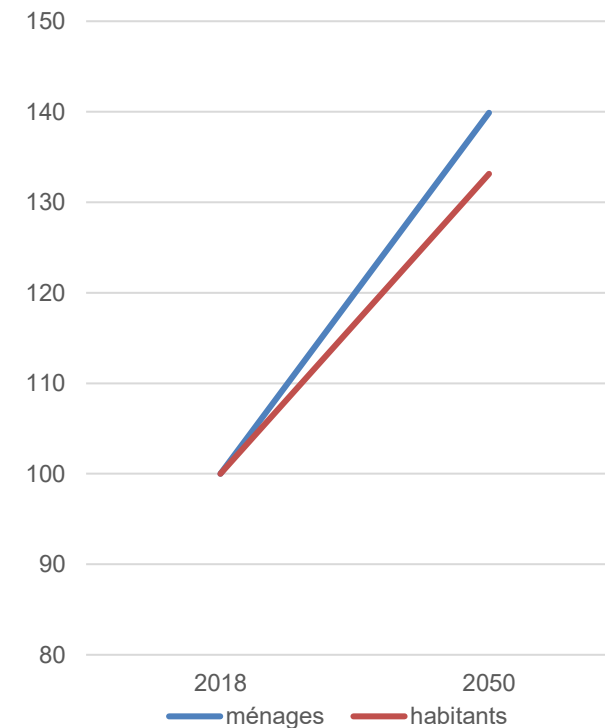


Taux de variation de la population 2016-2022  
Sources : INSEE / OST

# UNE DEMANDE EN LOGEMENTS SOUTENUE ET EN MUTATION

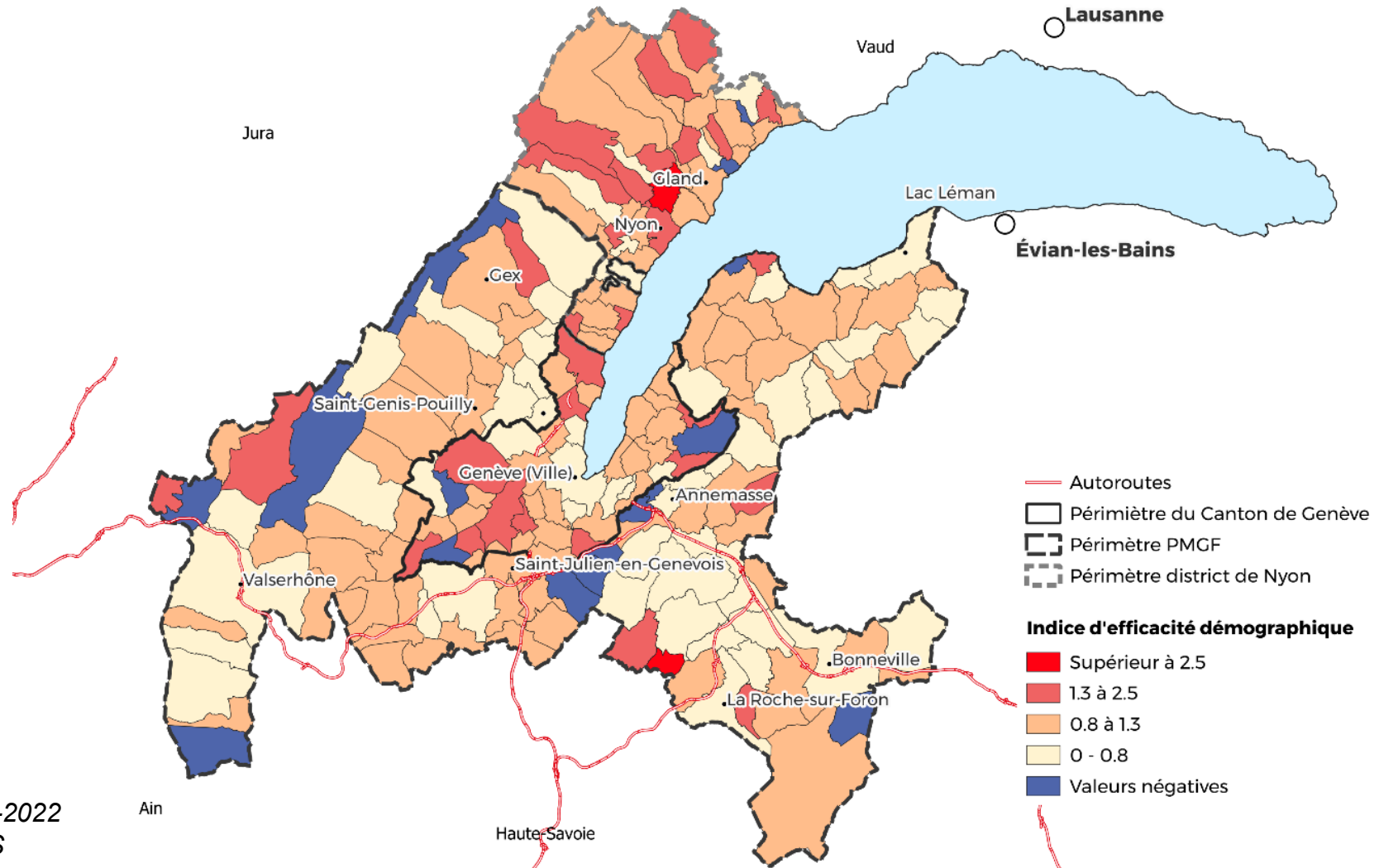


*Croissance démographique dans le Grand Genève 1968-2022*



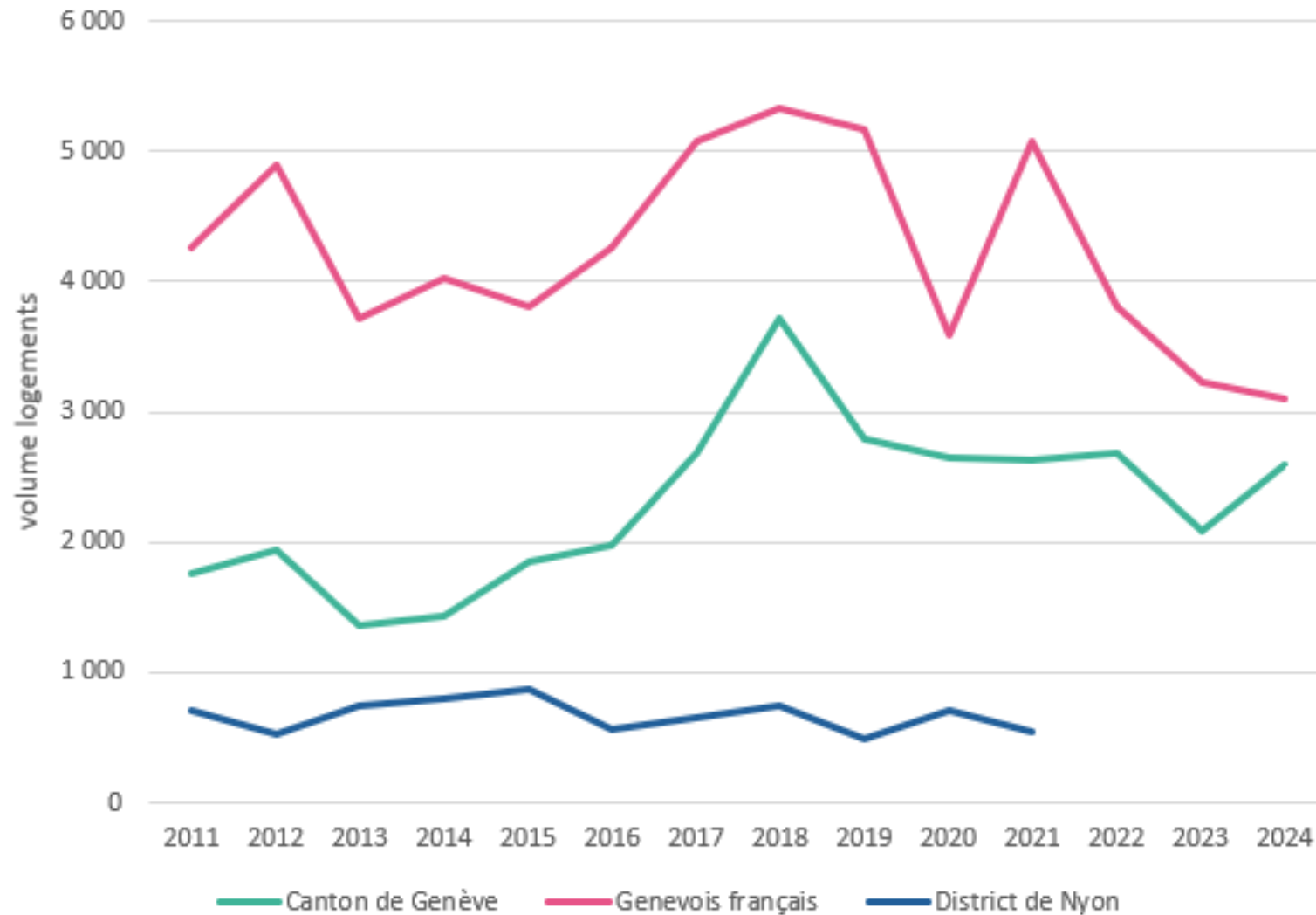
*Projections du nombre de ménages et d'habitants 2018-2050*

# UNE OFFRE INSUFFISANTE ET FRAGILISÉE



Indicateur d'efficacité  
démographique 2016-2022  
Sources : INSEE/OFS

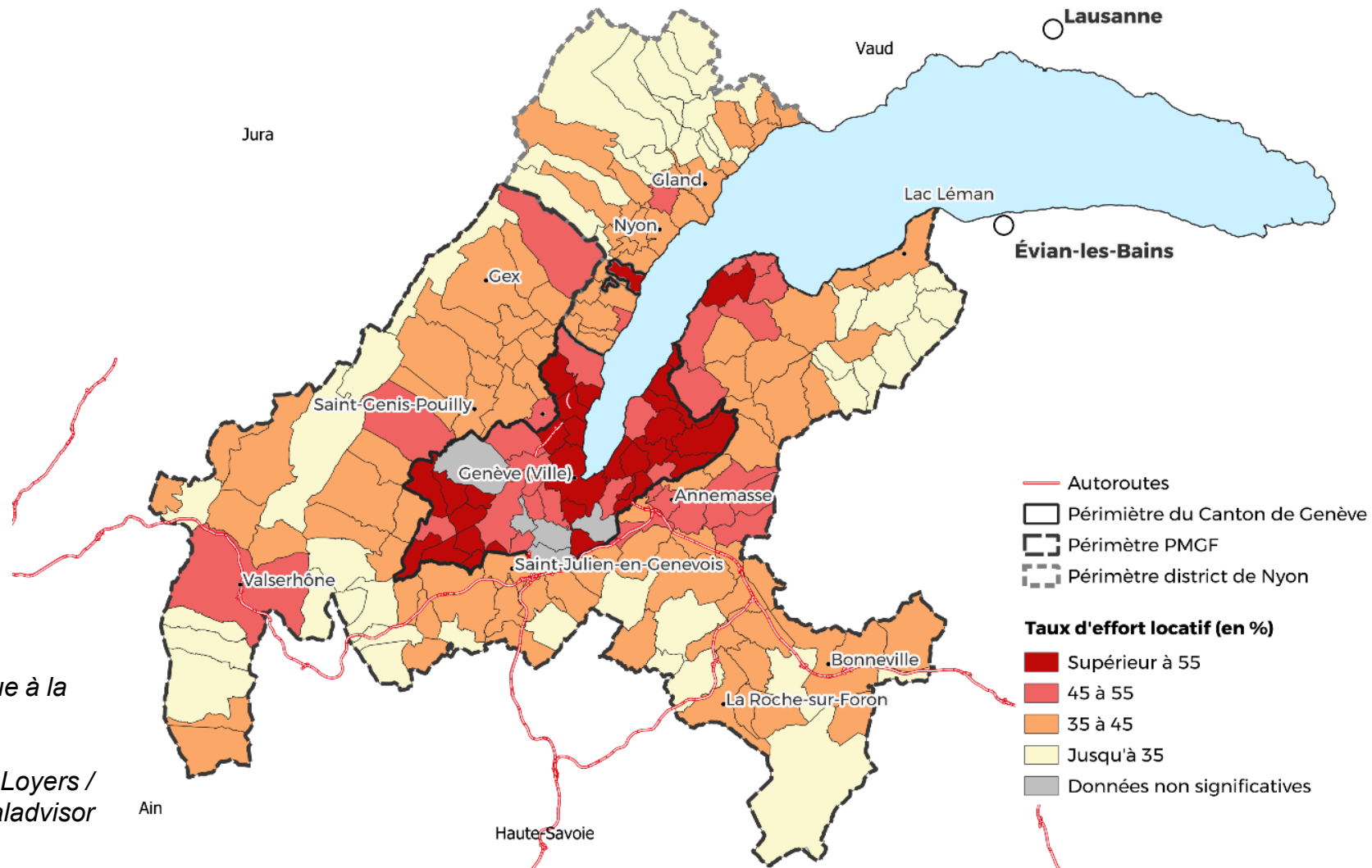
# UNE OFFRE INSUFFISANTE ET FRAGILISÉE



Evolution de la production  
annuelle de logements neufs  
2011-2024

Sources : FR (Sitadel) permis  
commencés / GE (OCSTAT)  
mise en chantier / VD  
(StatVD) Livraisons de  
logements

# DES MARCHÉS SOUS-TENSION, DES PRIX INABORDABLES








Taux d'effort théorique à la location (T2)

Sources :

Loyer : La Carte des Loyers /  
Wüest&Partner / Realadvisor

Niveau de vie : OST

# DES MARCHÉS SOUS-TENSION, DES PRIX INABORDABLES

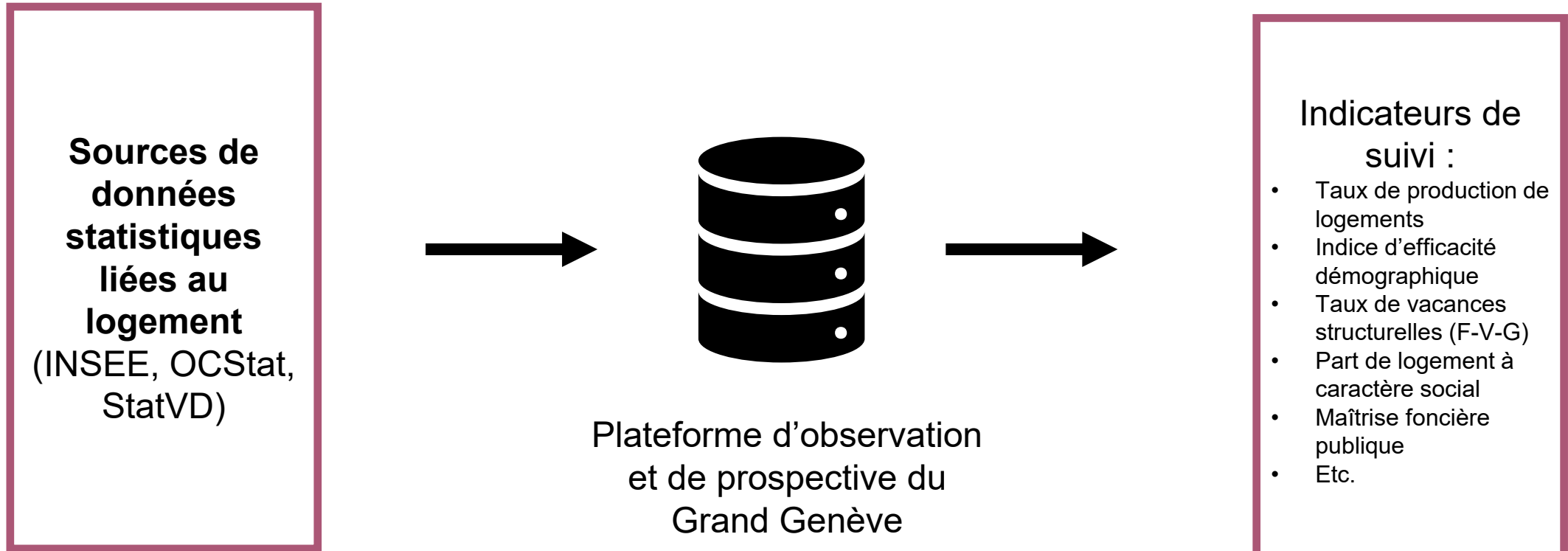
					
Capacité d'achat	240k€	150k€	340k€	490k€	410k€
Prix mini logement 3 pièces + cuisine	250k€	250k€	250k€	910k€	1 100k€
Années de revenu/prix	7,4	9,8	4,3	12,9	19,3
Années de revenu/apport mini	0,7	1	0,4	2,6	3,9
Budget max location	700€ / mois	530€ / mois	1 200€ / mois	1 910€ / mois	1 550€ / mois
Loyer T3 hors charge	1 100€ / mois	1 100€ / mois	1 100€ / mois	2 300€ / mois	2 500€ / mois
	<b>Genevois français Global</b>	<b>Genevois français Sans revenus transfrontaliers</b>	<b>Genevois français Avec revenus transfrontaliers</b>	<b>District de Nyon</b>	<b>Canton de Genève</b>

Taux de change indicatif : 1 € = 1 F

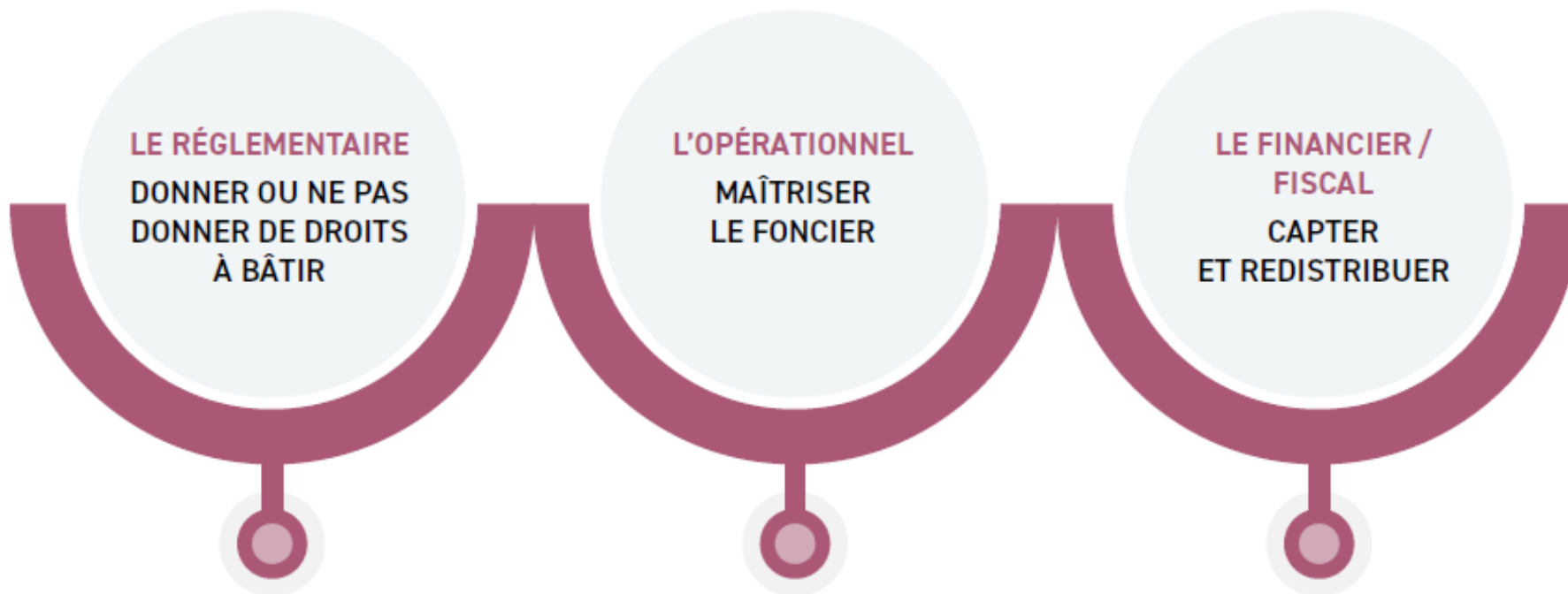
Suisse : Apport 20 % ; Taux hypothécaire 2 % sur 10 ans ; 33 % endettement

France : Apport 10 % ; Taux brut 3,6 % sur 25 ans ; sans prêt à taux zéro ; endettement mensuel 33 %

# DES INDICATEURS POUR UN SUIVI DANS LA DURÉE



# CONVERGENCE DANS L'ACTION



**LE RÉGLEMENTAIRE**  
DONNER OU NE PAS  
DONNER DE DROITS  
À BÂTIR

- 👉 Limiter l'artificialisation des sols
- 👉 Encadrer la production immobilière
- 👉 Planifier le développement urbain

**L'OPÉRATIONNEL**  
MAÎTRISER  
LE FONCIER

- 👉 Acheter des terrains
- 👉 Porter et remembering le foncier
- 👉 Aménager et transformer

**LE FINANCIER / FISCAL**  
CAPTER  
ET REDISTRIBUER

- 👉 Subventionner les opérations
- 👉 Inciter via la fiscalité
- 👉 Faire participer les opérateurs et contribuables

# DEUX PRIORITÉS D' ACTIONS TRANSFRONTALIÈRES

## Politique foncière transfrontalière

*Favoriser la production par la maîtrise foncière*

- Vision à long terme
- Mutualiser des capacités financières (existantes ou nouvelles)
- Favoriser le logement abordable
- Secteurs stratégiques

## Régulation accrue des marchés

Garantir l'abordabilité

- Encadrer la nature des logements produits
- Orienter les valeurs foncières et immobilières
- Explorer des montages en dissociation foncier/bâti

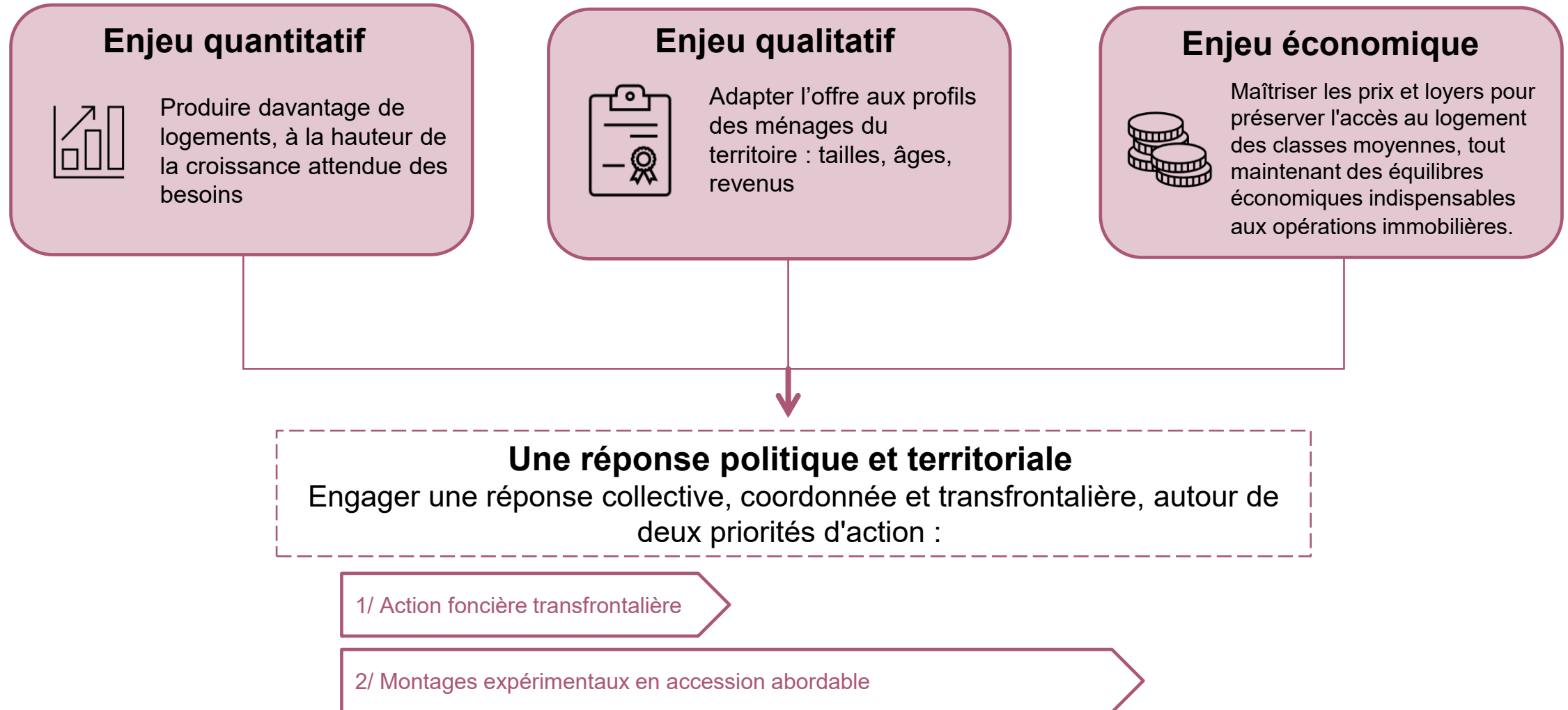
**Vers l'expérimentation**

## DEUX DISPOSITIFS PILOTES À EXPÉRIMENTER

**Développer une politique foncière d'agglomération via un ou plusieurs outils de portage pour favoriser la production de logements abordables**

**Expérimenter dans le cadre d'appels à projet de nouveaux montages en accession abordable, en s'appuyant sur le mécanisme de dissociation**

# A RETENIR





## **LIEN UTILE** **ACCÉDER À LA SYNTHÈSE**

## **CONTACTS**

**INGRID CARINI** – [ingrid.carini@etat.ge.ch](mailto:ingrid.carini@etat.ge.ch)

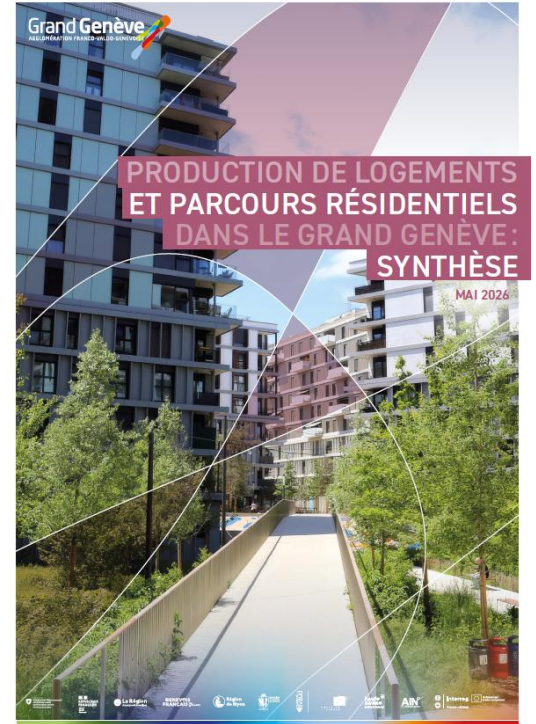
Responsable pôle aménagement Grand Genève - Canton de Genève

**THIERRY MAEDER** - [t.maeder@regiondenyon.ch](mailto:t.maeder@regiondenyon.ch)

Responsable vaudois du Grand Genève - Région de Nyon

**JULIEN COT** - [julien.cot@genevoisfrancais.org](mailto:julien.cot@genevoisfrancais.org)

Chargé de mission Aménagement – Pôle métropolitain du Genevois français



- LES QUESTIONS DEVRONT ÊTRE POSÉES DANS LE FIL DE DISCUSSION
- LES QUESTIONS SERONT SÉLECTIONNÉES PAR LES ANIMATEURS

REPLAY ET FAQ À RETROUVER SUR  
[WWW.GRAND-GENEVE.ORG/WEBINAIRES](http://WWW.GRAND-GENEVE.ORG/WEBINAIRES)

30' MIN D'ÉCHANGES

# MERCI



[www.grand-geneve.org](http://www.grand-geneve.org)

