

Production de logements et parcours résidentiels dans le Grand Genève Diagnostic



Groupe de pilotage :

Ingrid Carini, cheffe de projet, responsable du pôle aménagement Grand Genève (Canton de Genève, Direction du Projet d'agglomération - Département du territoire)

Charlotte Le Gouic, responsable aménagement du territoire (Pôle métropolitain du Genevois français)

Julien Cot Chargé de mission aménagement du territoire (Pôle métropolitain du Genevois français)

Thierry Maeder, responsable Projet d'agglomération (Région de Nyon) ;

Francesco Perrella, attaché de direction (Canton de Genève, Office du logement et de la planification foncière - Département du territoire)

Thomas Sablé (Canton de Genève, Office du logement et de la planification foncière - Département du territoire)

Groupe de suivi

Représentants des administrations membres et partenaires du Grand Genève en charge des politiques du logement et de l'habitat

Experts externes

Yann Gérard, Directeur national Conseil en développement, ADEQUATION

Lucile Magnaldo, Consultante sénior, ADEQUATION

Caroline Esposito, Chargée d'études, ADEQUATION

Nolwenn Valentin, Chargée d'études, ADEQUATION

Marc Antoine Messer, Directeur de projet et associé, BMH

Lauriane Bolomey, Chargée d'études, BMH

Roman Dorta, Expert immobilier, Helvetadvisors

Yannick Cerutti, Expert immobilier, Helvetadvisors

Crédit photo couverture : © Lopreno

Production de logements et parcours résidentiels dans le Grand Genève Diagnostic

Version du
13/04/2026

Table des matières

PREAMBULE	5
PARTIE 1	9
La métropolisation genevoise dépasse le Grand Genève, les besoins sont croissants et changent de nature	9
1.1. La métropolisation genevoise continue et dépasse le Grand Genève	10
1.2. Elle génère des besoins quantitatifs en logements	16
1.3 Et des transferts de population : prendre en compte les effets de reports et les situer dans des trajectoires résidentielles	22
En synthèse	28
PARTIE 2	29
D'un territoire à l'autre, des profils de ménages assez proches... mais des effets revenus discriminants	29
2.1 Un parc de logements qui doit s'adapter à des ménages plus petits...	30
2.2 et à une population vieillissante	32
2.3 et, surtout, aux moyens des ménages	34
En synthèse	38
PARTIE 3	39
Répondre à la demande des ménages : la dynamique de l'offre en panne...	39
3.1 Le marché de l'ancien, en repli, est peu fluide	40
3.2 Ralentissement dans le neuf	41
3.3 Le social : un développement en trompe l'œil ?	45
En synthèse	50
PARTIE 4	51
... et des prix encore moins accessibles ?	51
4.1 L'accession à la propriété, de plus en plus chère	52
4.2 Des loyers inabordables	56
4.3 Des logements inabordables, des parcours résidentiels bloqués, dans le locatif comme en accession	59
En synthèse	64
CONCLUSION	65
Table des graphiques	69
Table des cartes	70
Table des tableaux	70
Table des schémas	70

PREAMBULE

Avant-propos

Le Grand Genève constitue l'un des territoires métropolitains transfrontaliers les plus dynamiques d'Europe. Sa dynamique économique, polarisée par le pôle d'emploi genevois, se traduit par une dynamique démographique forte et génère une demande en logements soutenue. Cela se traduit par des effets de reports résidentiels vers des territoires plus excentrés du cœur économique, en particulier hors du canton de Genève. Ce dynamisme représente un atout pour le territoire mais, faute de réponse à la hauteur des besoins, il peut devenir un facteur croissant d'inégalités résidentielles et de fragilisation de la cohésion territoriale.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la présente étude sur la production de logements et les parcours résidentiels dans le Grand Genève. Elle s'inscrit dans la continuité de plusieurs démarches menées par le Grand Genève et ses partenaires en 2024-2025, en matière d'aménagement du territoire et d'équilibre territorial, en particulier : *la Vision territoriale transfrontalière 2050*, *le Projet d'agglomération de 5^e génération*, *la Feuille de route Métropolisation, équilibres territoriaux et leviers d'actions* et *le Plan d'actions concerté pour la transition écologique*, ainsi que différents travaux menés par les collectivités locales partenaires.

Ce diagnostic a pour ambition de dresser des constats partagés, à l'échelle transfrontalière, des tensions qui traversent les marchés du logement, d'en comprendre les ressorts et d'identifier les leviers d'action pour y répondre de manière coordonnée.

Ce travail de diagnostic a pour objectif complémentaire d'identifier les données de base et indicateurs de suivi pertinents d'une stratégie commune. Il se fonde donc à la fois sur des bases de données et des échanges en ateliers avec les acteurs et élus du territoire.

Une approche par la demande, confrontée à l'offre

La démarche repose sur la posture méthodologique suivante : partir de la demande pour interroger l'offre. Analyser les besoins en logement des ménages du territoire avant d'évaluer la capacité du marché à y répondre, plutôt que d'adopter une lecture d'abord productive centrée sur l'offre de logements.

Cette approche par la demande est à la fois quantitative et qualitative. En partant de grands constats socio-démographiques, nous interrogeons les besoins en volume - comment et où assurer une production de logements suffisante pour répondre à la croissance des ménages à horizon 2050 ? - mais aussi leurs dimensions qualitatives, parfois négligées : quels types de logements, pour quels ménages, à quels prix ? La réduction de la taille des ménages, le vieillissement de la population, la progression des familles monoparentales ou encore la forte hétérogénéité des revenus selon le lieu de travail (France ou Suisse) sont autant de réalités qui façonnent une demande aux profils diversifiés, que l'offre doit être capable de satisfaire.

Cette demande est ensuite confrontée à l'offre : dynamiques de marché, niveaux de prix et de loyers, mais surtout l'adéquation entre les logements produits et les besoins et capacités budgétaires des ménages. Ce croisement entre demande et offre constitue le cœur analytique du diagnostic.

Des enjeux majeurs à l'échelle du Grand Genève

L'étude met en évidence quatre enjeux structurants. Le premier est quantitatif : la demande en logements va continuer de croître et les rythmes de production actuels, en recul, ne permettent pas d'y répondre. Le deuxième est qualitatif : le parc existant et la production récente sont insuffisamment adaptés aux profils des ménages qui composent le territoire. Le troisième est économique : la hausse généralisée des prix et des loyers, amplifiée par l'effet frontière, exclut progressivement les classes moyennes de l'accès au logement. Le quatrième est territorial et politique : ces tensions appellent une réponse collective, coordonnée et transfrontalière, que les outils et gouvernances actuels ne permettent pas encore pleinement de déployer.

Ces enjeux fondent les orientations stratégiques et les actions prioritaires que les partenaires du Grand Genève sont invités à s'approprier et à mettre en œuvre.

ENCART METHODOLOGIQUE

Le diagnostic s'appuie sur la combinaison d'analyses quantitatives, fondées sur une série de bases de données, avec une approche qualitative permettant d'approfondir la compréhension des mécanismes à l'œuvre, notamment via des temps d'échanges avec les parties prenantes.

A. Concernant les données mobilisées :

Lorsqu'elles étaient disponibles, nous avons exploité les bases de données transfrontalières produites par l'OST (Observatoire Statistique Transfrontalier). Néanmoins, en l'absence de bases de données transfrontalières existantes sur l'ensemble des thématiques traitées, l'identification et l'harmonisation de bases de données françaises et suisses (côté canton de Genève et côté district de Nyon) ont représenté un travail à part entière pour alimenter la production du présent diagnostic. Il en résulte les implications méthodologiques suivantes :

1. Des sources variées :

Les bases de données issues de la statistique publique officielle et en libre accès ont été privilégiées. Les principales sources de données mobilisées sont les suivantes :

- A l'échelle transfrontalière du Grand Genève : OST
- France : INSEE (démographie, migrations résidentielles, parc de logement) ; SITADEL (production de logements) ; DVF (revente) ; SNE et RPLS (logement social).
- Suisse :
 - o Echelle fédérale : OFS
 - o Canton de Genève : OCSTAT
 - o District de Nyon : StatVD

En complément, les bases de données privées suivantes ont été exploitées :

- France : base des notaires Perval (transactions sur le marché de la revente) ; Observatoire Adéquation (promotion immobilière) ;
- Suisse : données Wüest & Partner (prix de vente et loyers pratiqués).

Enfin, à la marge et à défaut de base structurée disponible, de la donnée a été collectée sur internet (en particulier sur les prix de vente et les loyers à la commune en Suisse via le site Realadvisor).

2. Des millésimes différents :

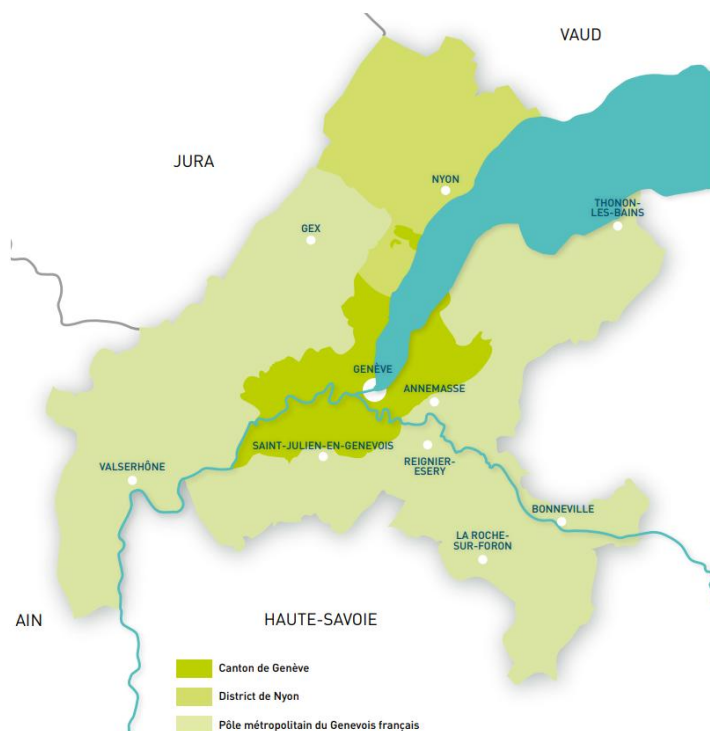
Nous avons veillé à exploiter les données les plus récentes. En raison de la diversité des bases mobilisées, les millésimes étudiés peuvent différer selon les thématiques et selon les échelles territoriales considérées. Nous précisons systématiquement dans le diagnostic les millésimes retenus.

3. Une couverture territoriale lacunaire :

L'analyse a porté à minima sur le territoire du Grand Genève et les trois grandes subdivisions territoriales qui le composent (canton de Genève, district de Nyon, Genevois français). Ces territoires ont été comparés aux valeurs observées à l'échelle de la Suisse, de la France ainsi que de deux autres territoires métropolitains (la Métropole de Lyon et la Métropole de Rennes, en France). L'analyse a parfois porté sur un maillage territorial plus fin (intercommunal voire communal), suivant la disponibilité des données et la pertinence d'une analyse à cet échelon.

Toutefois, il n'existe pas d'équivalence complète dans les bases de données disponibles entre la France et, en Suisse, le canton de Genève et le district de Nyon. Par conséquent, certaines analyses n'ont pu être réalisées sur l'ensemble des territoires du Grand Genève. Par exemple, les analyses sur la promotion immobilière et les profils des acquéreurs n'ont été faites qu'à l'échelle du Genevois français (bases de données sources respectivement Adéquation et Perval, disponibles uniquement en France). Autre exemple, les analyses sur la livraison de logements à caractère social portent sur le canton de Genève et le Genevois français.

Le Grand Genève et ses territoires



Source : Grand-genève.org

4. Une comparabilité partielle :

Comme c'est le cas de toute base, les données mobilisés résultent de constructions statistiques et de normes, qui peuvent varier selon les sources et a fortiori entre deux pays. Nous avons opéré un travail d'harmonisation et veillé à la comparabilité des données présentées sur une même thématique (lorsque cela n'avait pas déjà été réalisé par l'OST). Pour autant, compte tenu de la construction même des bases sources, ce travail d'équivalence ne peut pas être total et certaines différences perdurent. Par exemple, nous avons fait le choix de regrouper dans la catégorie « logement à caractère social » différents types de logements qui ne coïncident pas complètement selon les territoires (logements

locatifs sociaux en France / logements subventionnés au sein du canton de Genève et logements d'utilité publique pour le canton de Vaud). Cela concerne aussi par exemple les statuts d'occupation qui ne sont pas définis de la même manière en France et en Suisse.

B. Concernant les temps participatifs :

Des parties prenantes publiques, privées et associatives ont été associées à la démarche. Le diagnostic a bénéficié de l'apport d'ateliers réalisés avec plusieurs catégories d'acteurs du territoire. Au cours de l'automne 2025, 2 ateliers ont été organisés :

1- Un atelier avec le groupe de suivi, composé de représentants techniques des différentes collectivités du Grand Genève et travaillant sur les questions d'habitat et d'aménagement. Cet atelier s'est tenu le 7 octobre 2025 ;

2- Un atelier avec des acteurs privés et associatifs du logement et de l'aménagement (étaient conviés des bailleurs, coopératives, associations, fédérations professionnelles, urbanistes, etc.). Cet atelier s'est tenu le 4 novembre 2025.

Les objectifs principaux de cette démarche participative étaient les suivants :

- enrichir le diagnostic en cours d'élaboration avec une dimension qualitative et contextualisée pour établir un diagnostic partagé des marchés du logement et des parcours résidentiels à l'échelle transfrontalière ;
- favoriser les échanges et un niveau de connaissance partagé entre les différentes parties prenantes du territoire.

Les éléments de diagnostic et les enseignements tirés des ateliers ont directement été intégrés dans le corps du présent rapport.

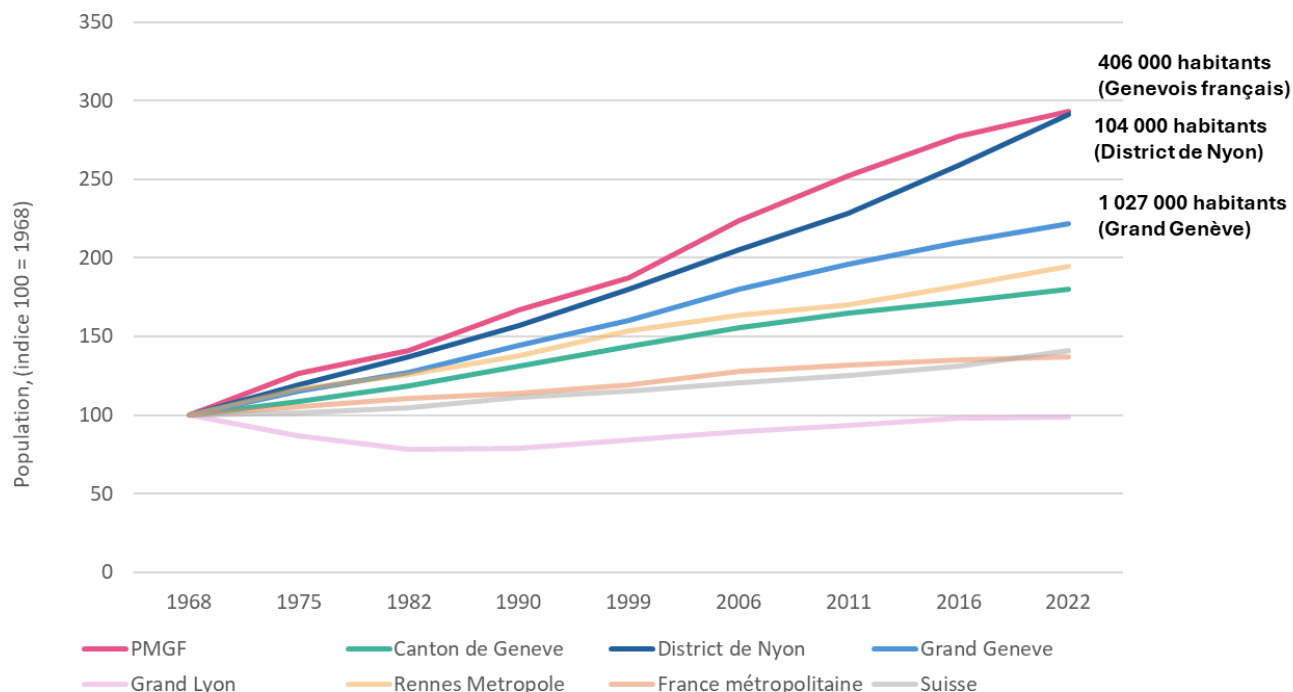
En complément du présent rapport de diagnostic, un référentiel transfrontalier du logement a été réalisé. Ce document présente et compare pour la France, le canton de Genève et le district de Nyon : les différents types de produits résidentiels existants (en location et accession, en libre et à caractère social) ; les acteurs et les outils de la production du logement (réglementaires, opérationnels, financiers). Nous y ferons référence dans le diagnostic et vous invitons à vous reporter à ce document pour plus détails.

PARTIE 1

La métropolisation genevoise dépasse le Grand Genève, les besoins sont croissants et changent de nature

1.1. La métropolisation genevoise continue et dépasse le Grand Genève

Graphique 1 - Croissance démographique dans le Grand Genève (1968-2022)

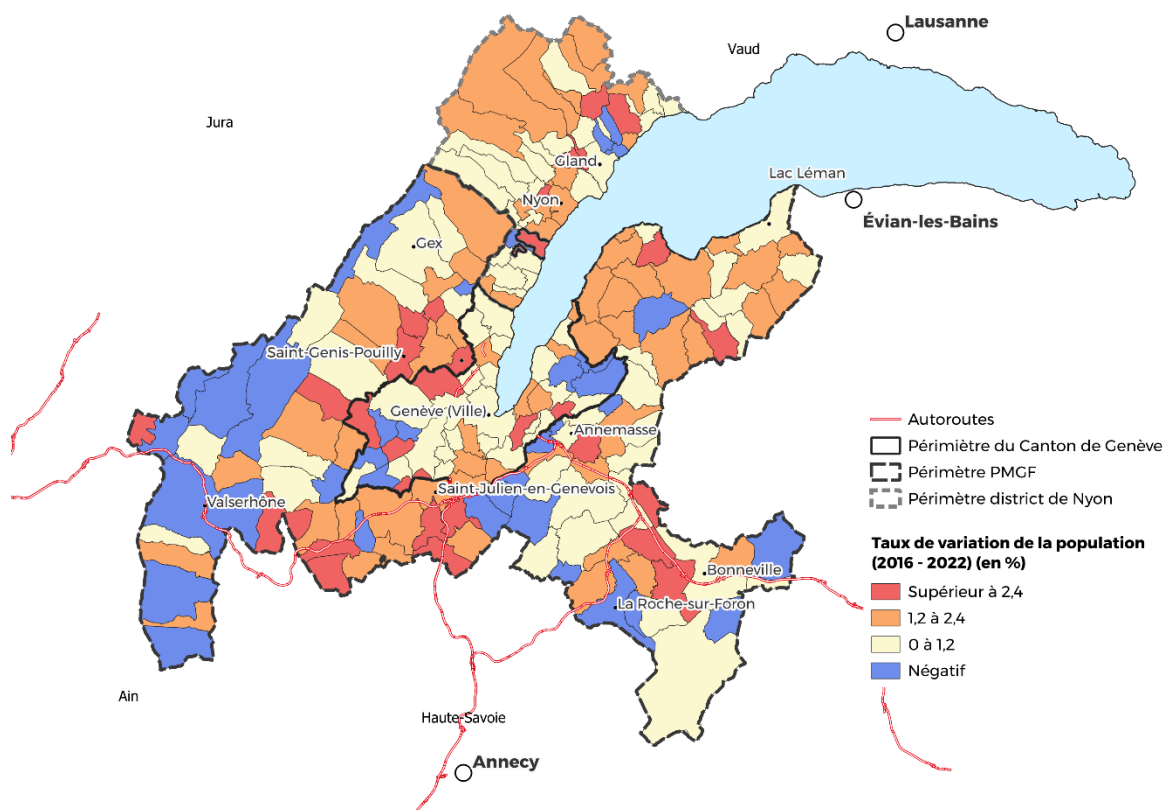


Sources : France : INSEE, 2022 et Suisse : OST, 2022

Le territoire du Grand Genève est marqué par une croissance démographique forte et continue depuis plus de 50 ans (**Graphique 1**). La population a plus que doublé, passant d'un peu plus de 450 000 habitants en 1968 à plus de 1 027 000 en 2022 (+128%). A titre de comparaison, la France métropolitaine n'a progressé que de 45% ; comme celle de la Suisse.

Dans le détail des composantes du Grand Genève, la population dans le Genevois français a presque été multipliée par trois entre 1968 et 2022 (+194%), passant de près de 140 000 habitants à plus de 406 000. La croissance continue d'être soutenue entre 2022 et 2026 dans le Genevois français où nous disposons des données les plus actualisées : avec une évolution de +3.3% par an, la population atteint 460 000 habitants en 2026. La même dynamique s'observe dans le district de Nyon (+191% et un passage de 35 000 personnes à plus de 100 000). Pour le canton de Genève, l'augmentation de la population progresse de façon plus lente, sur une dynamique comparable à celle de métropoles de taille similaire (Rennes Métropole par exemple). Elle passe de 288 000 habitants en 1968 à plus de 500 000 en 2022.

Carte 1 - Taux de variation de la population dans le Grand Genève (2016-2022)



Sources : France : INSEE, 2022 et Suisse : OST, 2022

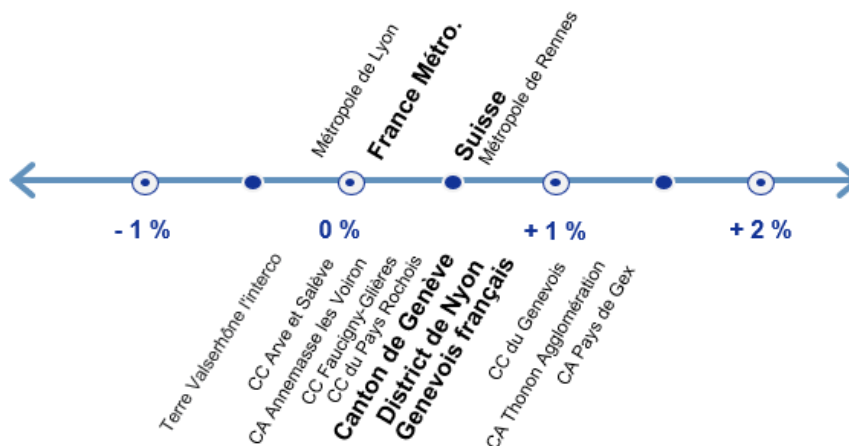
Tous les territoires du Grand Genève n'ont pas connu les mêmes trajectoires. Sur la dernière période intercensitaire (2016-2022) – **Carte 1**, on observe que les territoires excentrés, aux franges du Grand Genève, ont vu leur population décroître entre 2016 et 2022 : c'est le cas de Chézery-Forens, Champfromier, Giron et Valserhône au sud-ouest. C'est aussi le cas de Mijoux au nord-ouest, Chanay au sud et Marignier à l'est. Cette décroissance ne signifie pas pour autant une absence de besoins en termes de logements.

Les forts taux de croissance concernent des communes de taille moyenne (environ 10 000 habitants, comme Ferney-Voltaire, Saint-Genis-Pouilly et Saint-Pierre-en-Faucigny) à petite (environ 1 500 habitants comme Savigny, Présilly ou Contamine-sur-Arve) à l'échelle du territoire. Les opérations d'aménagement récentes, comme à Ferney-Voltaire, ont pu largement contribuer à l'accueil d'un nombre important d'habitants, et donc à renforcer la croissance dans la dernière période intercensitaire.

Néanmoins, les taux de variation de population élevés ou négatifs sont à nuancer au regard de la population de la commune : ils peuvent représenter des faibles volumes d'habitants dans des communes peu peuplées. A l'inverse, des taux de variation modérés au sein de grandes villes (comme à Genève, Annemasse, Vernier ou Thonon-les-Bains) se traduisent en réalité par une progression plus importante en volume du nombre d'habitants. A Genève, l'évolution annuelle moyenne de la population de +0.4% correspond à un gain d'environ 5 300 habitants en 6 ans. A titre de comparaison, les six communes françaises d'Annemasse, Ferney-Voltaire, Saint-Genis-Pouilly, Prévessin-Moëns, Saint-Julien-en-Genevois et Vétraz-Monthoux, limitrophes de la frontière suisse, totalisent à elles seules un gain de près de 12 000 habitants en 6 ans.

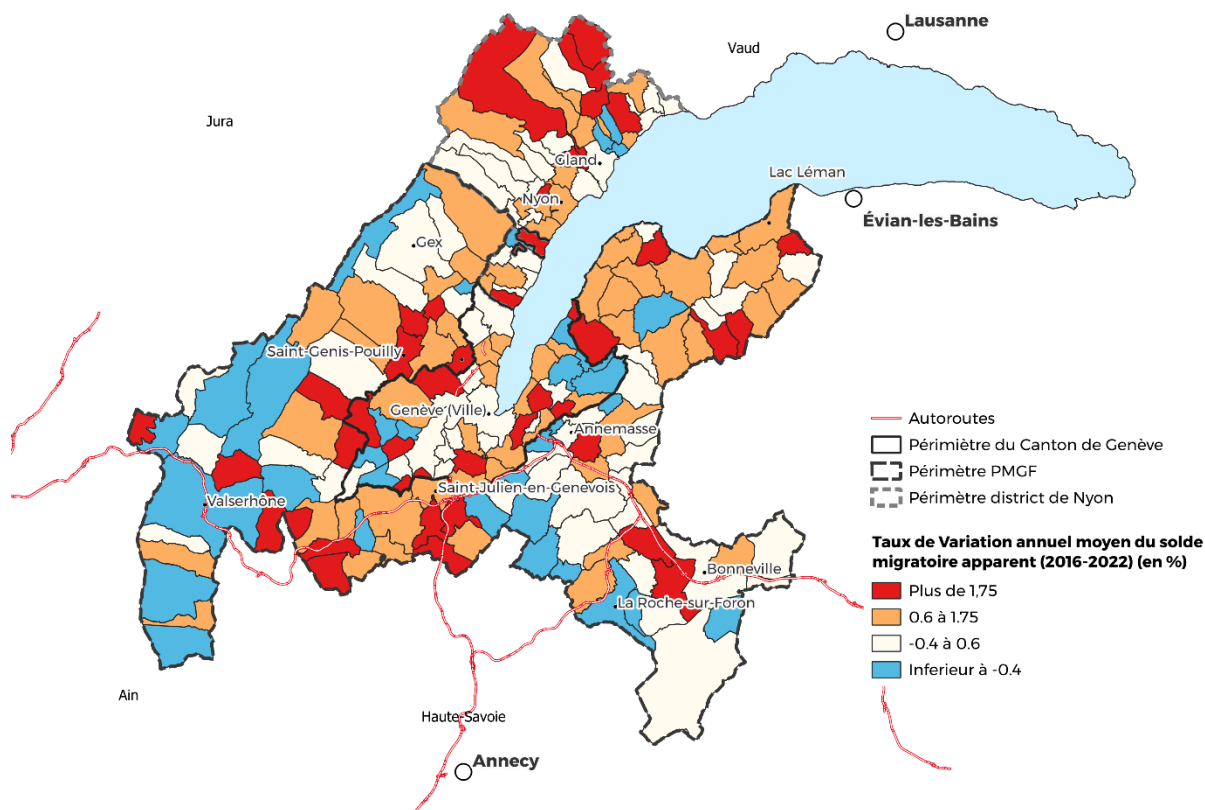
A noter que, par souci de clarté, les cartes de cette étude prennent uniquement en compte les communes comprises dans les EPCI étudiés. Néanmoins, il est important de rappeler que d'autres territoires, comme Annecy, sont bien connectés au territoire et que les dynamiques observées vont plus loin que le seul Grand Genève.

Graphique 2 - Taux de solde migratoire, comparaisons territoriales (2022)



Sources : France : INSEE (solde migratoire et population résidente, 2022) et Suisse : OST, 2022

Carte 2 - Évolution annuelle moyenne de la population due au solde apparent entrées/sorties (hors solde naturel) dans le Grand Genève (2016-2022)



Sources : France : INSEE, 2022 et Suisse : OST, 2022

NB : migrations de communes à communes, les migrations internes à une même commune ne sont pas prises en compte. Note de lecture : A Ferney-Voltaire (commune en rouge), l'évolution moyenne de la population due au solde migratoire (hors solde naturel donc) est supérieure à 1.75 % / an sur la période 2016-2022.

Le solde migratoire correspond à la différence entre les ménages entrants sur un territoire donné et ceux qui en sortent. Il constitue une des deux composantes de la croissance démographique, avec le

solde naturel (différence entre les naissances et les décès). C'est un indicateur d'attractivité. Un solde migratoire négatif peut être compensé par un solde naturel élevé.

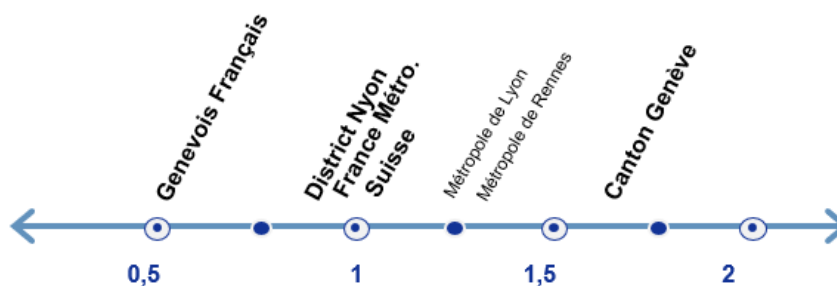
Dans le Grand Genève, ce solde migratoire (exprimé ici en taux de variation annuel moyen) a contribué autant que le solde naturel à la croissance démographique au cours des dernières années. Au sein du Genevois français, il se situe à +0,7% entre 2016 et 2022 par an et alimente ainsi une croissance démographique particulièrement dynamique (+1,3% / an dont + 0,6% / an due au solde migratoire). A titre de comparaison, une métropole comme Lyon affiche un taux de -0,1 %. Dans le détail, le pays de Gex, Thonon agglomération, et la communauté de Communes du Genevois, avec plus de 1 %/an, sont particulièrement dynamiques. A l'échelle du district de Nyon, ce taux de solde migratoires s'élève à +0,6% / an pour une croissance démographique globale de +1,2% / an. Enfin, à l'échelle du canton de Genève, territoire qui connaît une dynamique démographique moins soutenue, ce taux de solde migratoire est +0,4% / an pour une croissance démographique globale de +0,8% / an.

Les soldes migratoires des territoires du Grand Genève témoignent donc d'une forte attractivité, même si ces soldes sont moins élevés que dans la période intercensitaire précédente (2011-2016), ce qui pose la question à la fois du maintien de l'attractivité du territoire et d'éventuels effets de report vers d'autres territoires voisins, en lien par exemple avec une recherche de prix immobiliers abordables.

L'attractivité du territoire est liée au pôle d'emploi du canton de Genève (**Graphique 3**). Ce dernier concentre 71 % des 560 000 emplois que compte le Grand Genève. On y compte un peu plus de 1,8 emploi pour 1 actif résident. Inversement, le Genevois français affiche un ICE (Indice de Concentration de l'Emploi) à 0,5, ce qui indique que les actifs résidant sur ce territoire travaillent ailleurs, et lui donnent donc un profil plus résidentiel... à l'exception de la frange ouest (**Carte 3**), où l'ICE est légèrement plus élevé.

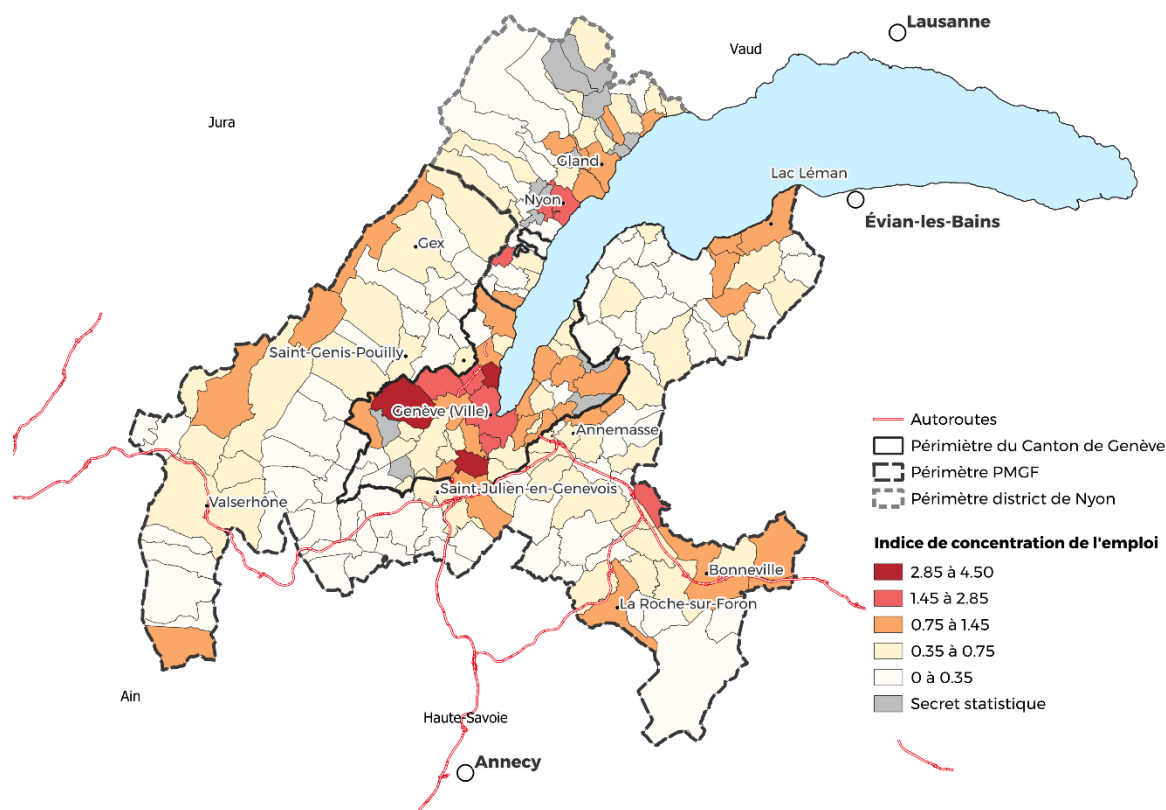
Cette spécialisation fonctionnelle tend à se renforcer : le nombre d'emplois progresse dans le canton de Genève (+1.4% / an entre 2019 et 2023), quand il tend à légèrement diminuer au sein du Genevois français (-0.04% / an). Il est intéressant de noter que la croissance des emplois au sein de la commune de Genève (+1.1% / an) se situe sur un niveau inférieur à celui observé à l'échelle du canton.

Graphique 3 - Indice de concentration de l'emploi (emplois/actifs), comparaisons territoriales (2021)



Sources : France : INSEE, 2021 et Suisse : OST, 2021

Carte 3 – Indice de concentration de l'emploi (emplois/actifs) dans le Grand Genève (2021)

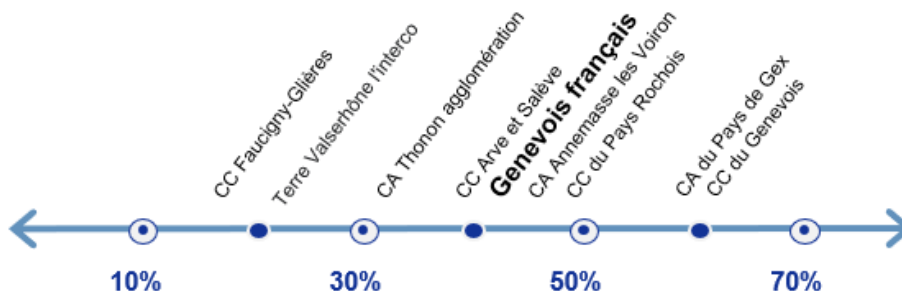


Source : France : INSEE, 2021 et Suisse : OST, 2021

Dans le Genevois français, les zones qui polarisent le plus d'emplois sont des communes situées dans la vallée de l'Arve, qui s'étend de Bonneville à Cluses. Les activités économiques historiques présentes sur ce territoire concernent le décolletage (fabrication de pièces mécaniques de haute-précision). D'autres villes concentrent de manière historique les emplois, comme Thonon-les-Bains (station thermale et touristique) ou encore Annemasse. Dans les communes moins peuplées, on observe un effet de structure, où un établissement important fait basculer la commune dans un indice de concentration de l'emploi élevé. Les communes présentes en haut de la vallée de la Valserine sont marquées par la présence de grosses entreprises (FAMY notamment) fortement employeuses dans des communes avec peu de population ce qui explique un ICE plus élevé que la moyenne. Contamine-sur-Arve, qui accueille le CHAL (Centre hospitalier Léman) est un autre bon exemple, avec une population de 2 374 habitants et 2 429 emplois. Autre exemple : Chanay, au sud de l'Ain, qui accueille une importante structure de la MGEN (un établissement de santé pour adolescents).

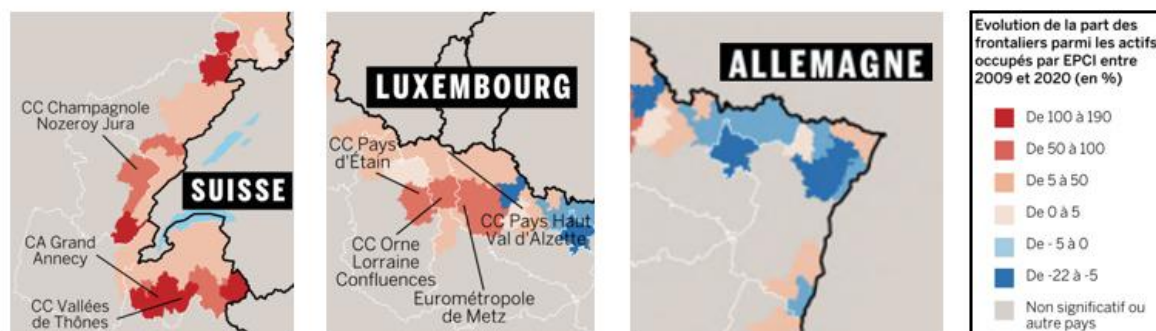
L'ampleur du rôle de Genève en tant que pôle d'emploi se lit aisément dans les statistiques sur la part des actifs transfrontaliers côté Genevois français. Là, près de 40 % des actifs sont des transfrontaliers (**Graphique 4**), avec plus de 50 % de travailleurs transfrontaliers sur certains EPCI, comme Annemasse Agglomération et jusqu'à 65 % au sein de la CA du Pays de Gex ou de la CC du Genevois. On retrouve ici des ordres de grandeur observables à la frontière franco-luxembourgeoise : + de 70 % d'actifs transfrontaliers pour la CC du Pays Haut Val d'Alzette ou pour celle de Cattenom et Environs (10 150 actifs en 2022, *source AGURAM, 2023*). La frontière entre la France et la partie nord-ouest de la Suisse est aussi concernée par le même phénomène : l'agglomération de Saint-Louis dépasse 50 % d'actifs transfrontaliers. En revanche, cette part importante d'actifs transfrontaliers est moins présente du côté de la métropole strasbourgeoise avec seulement 2 % des actifs qui sont des transfrontaliers (*Observatoire des Territoires, 2024*).

Graphique 4 - Part des actifs transfrontaliers, comparaisons territoriales (2021)



Sources : France : INSEE, 2021 et Suisse : OST, 2021

Carte 4 – Evolution de la part des frontaliers parmi les actifs en %, comparaisons territoriales (2009-2020)

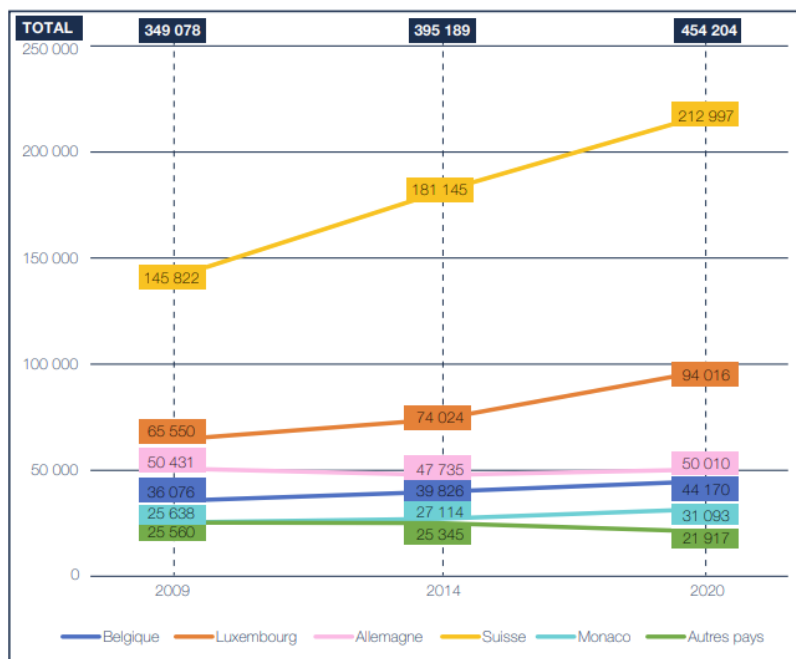


Sources : Déplacements domicile-travail, INSEE 2009, 2020 in Observatoire des Territoires, 2024

La polarisation genevoise dépasse le seul territoire du Grand Genève. Environ 30 000 actifs occupant un emploi dans le canton de Genève viennent du canton de Vaud, 30 000 de l'Ain et 70 000 de Haute-Savoie (**Carte 4 – Evolution de la part des frontaliers parmi les actifs en %, comparaisons territoriales (2009-2020) Carte 4**). Et le nombre substantiel d'actifs provenant du Grand Annecy et de son bassin témoigne d'effets de centrifugeuse que jouent les marchés immobiliers, les actifs allant résider toujours plus loin à mesure que le logement devient de plus en plus inaccessible.

L'évolution du nombre de travailleurs frontaliers (**Graphique 5**) résidant en France et travaillant en Suisse est en hausse de près de 50% (+46 %) entre 2009 et 2020. Le Luxembourg suit de près cette dynamique, avec +43 % d'actifs transfrontaliers entre 2009 et 2020. L'Allemagne, quant à elle, voit sa population transfrontalière se stabiliser.

Graphique 5 - Evolution du nombre de travailleurs frontaliers résidant en France et travaillant dans les pays voisins, comparaisons territoriales (2009-2020)



Source : INSEE in Observatoire des Territoires, 2024

Cette augmentation du nombre d'actifs transfrontaliers va de pair avec un phénomène « d'élargissement » de l'effet frontière. Tous les EPCI frontaliers avec la Suisse ont vu leur proportion de travailleurs frontaliers croître nettement et cette croissance est encore plus marquée dans des EPCI non frontaliers, comme ceux de Champagnole (+77,7 % entre 2009 et 2014) et d'Annecy (+58 % entre 2009 et 2014). Même dynamique autour du Luxembourg, avec une saturation des EPCI frontaliers, un élargissement de l'effet frontière et une augmentation des actifs transfrontaliers, ce qui n'est pas le cas pour l'Allemagne.

Ces dynamiques emportent des enjeux de mobilité majeurs, au-delà du strict logement. L'augmentation du nombre de travailleurs se couple donc à une augmentation de la distance domicile-travail. Par exemple, 52 % des actifs transfrontaliers travaillant en Suisse habitent à plus de 30 km de leur domicile (*CA Frontaliers, 2022*) dont 22 % à plus de 50 km. De plus, cette dynamique tend à se renforcer et l'ouverture du Léman express en 2019 a pu y contribuer : ce réseau ferroviaire de transport en commun dessert Genève et l'agglomération transfrontalière et facilite donc les déplacements domicile-travail de territoires de plus en plus éloignés vers le centre de Genève. En effet, le nombre de déplacements entre ces territoires de report et le canton de Genève augmente entre 2021 et 2022.

1.2. Elle génère des besoins quantitatifs en logements

Le lien est évidemment fort entre la croissance démographique et les besoins en logement d'un territoire. Lorsque le nombre d'habitants augmente, le nombre de ménages (un ménage est un groupe d'habitants occupant un logement) augmente également. Dans un territoire comme celui du Grand Genève, où la croissance démographique est vigoureuse, le nombre de ménages augmente également très vite (notamment côté français) et les besoins en nouveaux logements également.

Mais cela ne suffit pas à calculer les besoins en logements. Comme indiqué dans le **Tableau 1**, on distingue deux composantes :

- Les besoins en flux visent à estimer le volume de logements nouveaux à produire ou à mobiliser sur une durée définie en fonction des évolutions démographiques et quantitatives du parc. Pendant longtemps, ce sont ces seuls besoins qui étaient abordés dans les documents de programmation ;
- Les besoins en stock qui s'intéressent à la qualité du parc de logement existant, et dont la mauvaise qualité peut entraîner des besoins en nouveaux logements.

Les besoins en flux sont eux-mêmes décomposés en 4 éléments :

- L'évolution des ménages et leur desserrement. Ce dernier est lié à la décohabitation : quand un couple se sépare ou que des enfants adultes partent de chez leurs parents et s'installent sur le même territoire, alors, à population égale, il faut un nouveau logement. Le desserrement des ménages a tendance à s'accroître avec l'augmentation des séparations et divorces ;
- L'évolution du parc existant. Les bâtiments déjà construits peuvent changer de destination, fusionner ou se diviser : cela peut créer ou faire disparaître des logements ;
- L'augmentation de la part de résidences secondaires (et des logements saisonniers non occupés le reste du temps) fait diminuer le nombre de résidences principales ou prend une part de la croissance du parc de résidences principales ;
- Enfin, l'augmentation de la vacance, qui peut être liée à des stratégies d'attente des propriétaires, comme à un état délabré de certains logements, réduit également le parc de résidences principales.

Tableau 1 - Les composantes du calcul des besoins en logement d'un territoire

Type de besoin	Composante analysée	Contenu de l'analyse	Impact sur le besoin en logements
■ BESOINS EN FLUX	👤 Croissance du nombre de ménages	Évolution du nombre de ménages liée à la croissance démographique et au desserrement des ménages.	Besoin direct de logements supplémentaires. A population constante, le desserrement des ménages implique un besoin positif de logements.
	🏠 Évolution interne du parc existant	Démolitions, fusions, divisions, changements d'usage.	Solde positif ou négatif du parc disponible.
	🏡 Evolution des résidences secondaires et saisonniers	Logements non occupés comme résidences principales.	Réduction du parc accessible aux ménages permanents.
	🔑 Vacance des logements	Vacance structurelle ou conjoncturelle.	Hausse = besoin accru de production.
■ BESOINS EN STOCK	⚠️ Mal-logement	Logements inadaptés, sur-occupés, indignes, énergivores.	Besoin de remplacement ou requalification.

Source : Adéquation, 2025

Les besoins en stock sont liés à différentes formes de mal-logement, qui peuvent également être quantifiées mais renvoie souvent à des aspects normatifs à définir en amont : précarité énergétique, suroccupation, etc.

Dans le cadre de cette étude, nous proposons des éléments sur l'évolution à venir de la taille des ménages (*source : INSEE, 2022 et OCSTAT, 2022*), dont la diminution témoigne à la fois de la baisse de la fécondité et de leur desserrement, et sur la part de résidences secondaires dans le parc de logements. Il n'existe pas encore d'informations uniformisées sur la vacance et son évolution entre les différents sous-territoires étudiés (la vacance côté Suisse est une vacance de « friction », elle recense les logements mis sur le marché, mais encore à l'offre ; côté français, la définition statistique officielle de la vacance est plus large, car elle inclut également des cas de vacances « structurelles », lorsque le logement est conservé pour un usage futur ou sans affectation précise par le propriétaire). Les données sur l'évolution interne du parc sont en général estimées, même si des travaux récents du SDES (Service des données et études statistiques des ministères en charge du logement, de la construction, du transport, de l'énergie, de l'environnement), côté France, ont permis de mieux la qualifier (étude « *Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050* »).

Concernant la taille des ménages, les scénarios établis par l'OCSTAT (*dossier Insee AURA n°17, Mars 2025*) établissent que ce sont « *les ménages de petite taille (qui) connaîtraient la plus forte croissance* » selon les projections établies par cet organisme. « *Ceux de deux personnes augmenteraient de 54 % et ceux d'une personne de 49 %* » contre +28 % pour les ménages de trois personnes et +20 % pour les ménages de quatre personnes. Au-delà, les grands ménages devraient voir leur volume diminuer. Globalement, l'étude confirme que le vieillissement de la population associé à la poursuite de la tendance à la décohabitation (sous l'effet notamment des séparations) conduira, dans les trois scénarios de projection établis, à une baisse de la taille moyenne des ménages « *de 2,35 personnes en 2018, elle serait comprise entre 2,22 personnes selon le scénario haut et 2,19 personnes selon le scénario bas* » à horizon 2050 à l'échelle de l'Espace transfrontalier genevois (qui s'étend sur l'ensemble des départements de l'Ain et de la Haute-Savoie côté français).

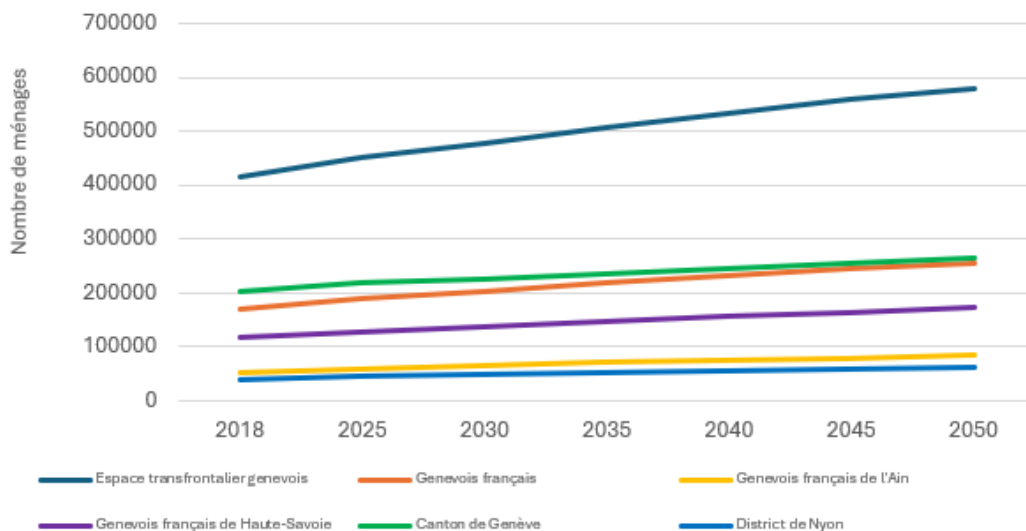
On retiendra, finalement, que la croissance des ménages sera plus rapide que celle de la population dans son ensemble : au moins +30 % dans un scénario bas pour les premiers (et + 165 000 ménages dans le scénario central), contre 16 % pour la population (**Tableau 2** et **Graphique 6**). Le **Graphique 7**, montre l'écart de progression du nombre de ménages et d'habitants à horizon 2050, selon les scénarios centraux. Cette augmentation projetée est assez homogène, elle concerne tous les territoires : Genevois français (Ain et Haute-Savoie), canton de Genève et district de Nyon.

Tableau 2 - Projections démographiques pour le Grand Genève à l'horizon 2050

	GRAND GENÈVE	GENEVOIS FRANÇAIS	CANTON DE GENÈVE	DISTRICT DE NYON
POPULATION ACTUELLE	1 055 000 hab.	441 000 hab.	509 000 hab.	103 000 hab.
POPULATION 2050 Scénario bas de l'OST	1 250 000 hab. (+194 000 hab.)	538 000 hab. (+97 000 hab.)	580 000 hab. (+71 000 hab.)	129 000 hab. (+26 000 hab.)
POPULATION 2050 Scénario moyen de l'OST	1 354 000 hab. (+299 000 hab.)	591 000 hab. (+150 000 hab.)	620 000 hab. (+111 000 hab.)	140 000 hab. (+37 000 hab.)
POPULATION 2050 Scénario haut de l'OST	1 456 000 hab. (+401 000 hab.)	644 000 hab. (+203 000 hab.)	660 000 hab. (+151 000 hab.)	151 000 hab. (+47 000 hab.)

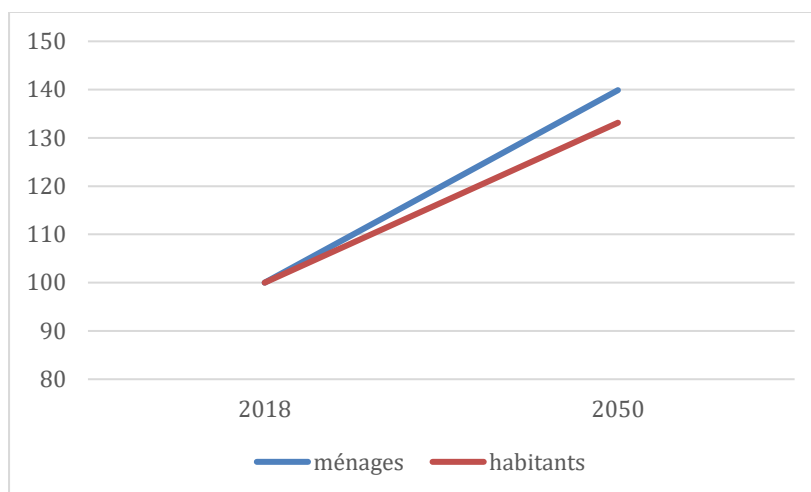
Sources : OST, 2023

Graphique 6 - Projections du nombre de ménages dans l'espace transfrontalier genevois à l'horizon 2050



Source : OST, Stat VD, 2023

Graphique 7 - Projections du nombre de ménages et d'habitants dans le Grand Genève à horizon 2050 (base 100 : 2018)



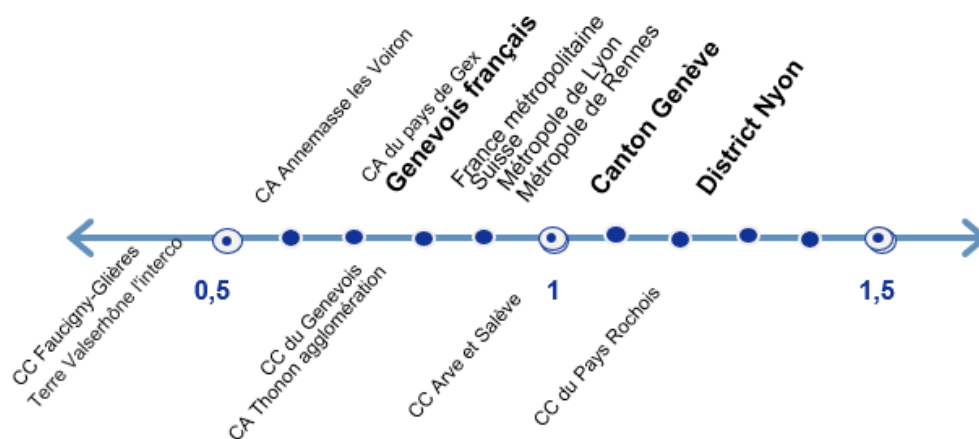
Sources : OST, Stat VD, 2023

On peut compléter l'analyse de la capacité du parc de logements à « absorber » la croissance des ménages en construisant un « indice d'efficacité démographique » (**Carte 5 et Graphique 8**). Celui-ci rapporte la croissance des ménages à celle du parc de logements. Lorsque l'indice est supérieur à 1, cela implique que le rythme de croissance des ménages est plus rapide que celui du parc de logements. Autrement dit, dans un territoire déjà tendu, les ménages ont tendance à trouver moins d'offre.

Inversement, certains territoires voient leur parc augmenter plus vite que la population (frange sud-ouest du territoire par exemple). Cela peut vouloir dire que les ménages trouvent plus facilement des logements... sauf à ce que les résidences secondaires augmentent fortement (comme c'est le cas dans certaines petites communes touristiques).

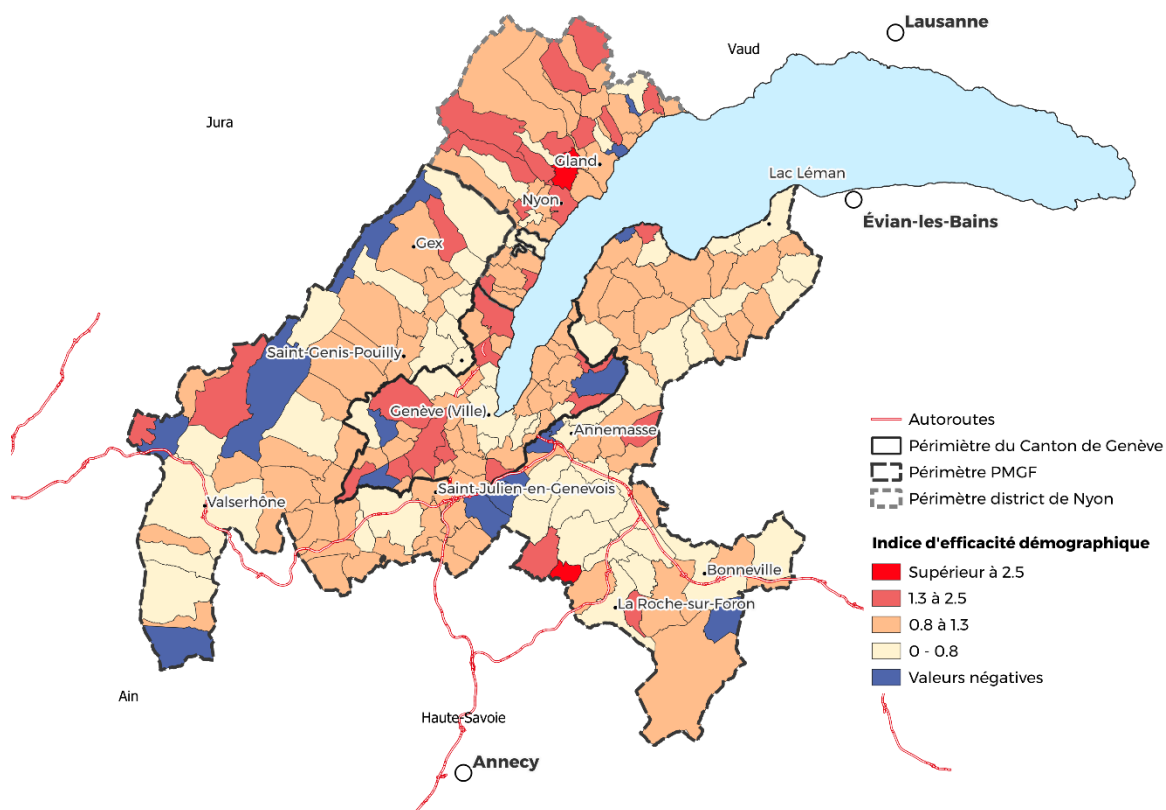
Le canton de Genève est majoritairement en contexte tendu (environ 1,1 de taux d'indice d'efficacité démographique).

Graphique 8 - Indice d'efficacité démographique, comparaisons territoriales (2022)



Sources : nombres de ménages résidents et nombre de logements, France : INSEE, 2022 et Suisse, OFS, 2022

Carte 5 – Indice d'efficacité démographique dans le Grand Genève (2016-2022)



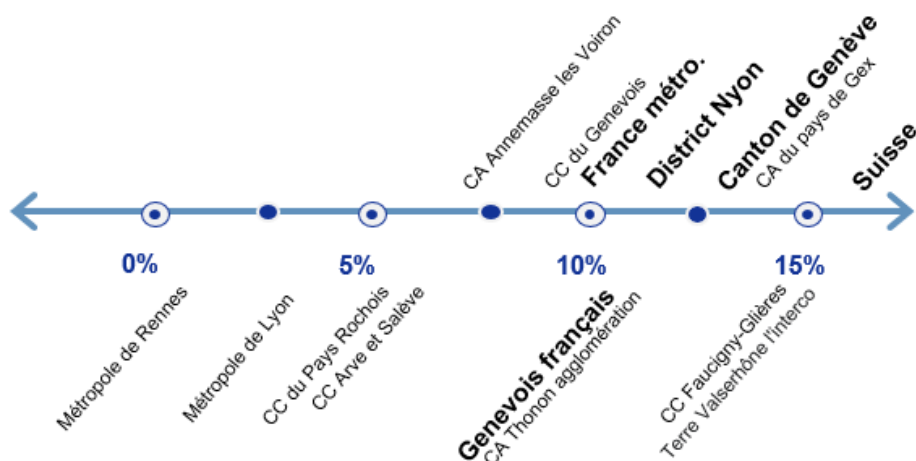
Sources : France : INSEE, 2016-2022 et Suisse : OFS, 2016-2022

Le développement des résidences secondaires affecte également les besoins en logements, puisque, par définition, c'est autant de résidences principales en moins, dans l'offre existante ou neuve. La part de résidences secondaires a été plafonnée en Suisse par une loi fédérale : la « Lex Weber », de 2016, qui plafonne cette part à 20 % du parc de logements. On retrouve des taux proches dans certaines communes du canton de Genève et du district de Nyon (**Carte 6 et Graphique 9**). Il est difficile de donner beaucoup d'éléments concernant leur évolution, faute de statistiques précises, mais il semble que la croissance de ce parc soit relativement limitée. Côté français, le parc de résidences secondaires s'était développé très fortement dans les années 1970, avant de stagner dans les années 2000.

Actuellement, au global, la croissance est relativement modérée. Certaines communes sont toutefois particulièrement touchées par le phénomène. Les taux vont jusqu'à 45 % du parc dans des communes telles que Mijoux, Léléx ou encore Brizon au sud-est, qui sont des communes résidentielles de moins de 500 habitants. On observe une autre couronne de communes avec un taux de résidences secondaires compris entre 15 et 25 %, autour du lac Léman cette fois-ci. Les parts élevées de résidences secondaires doivent être localement nuancées, selon les acteurs locaux interrogés : certains habitants gardent une résidence principale officiellement localisée en Suisse, où ils travaillent, pour des raisons fiscales, tout en résidant de fait dans la partie française du Grand Genève.

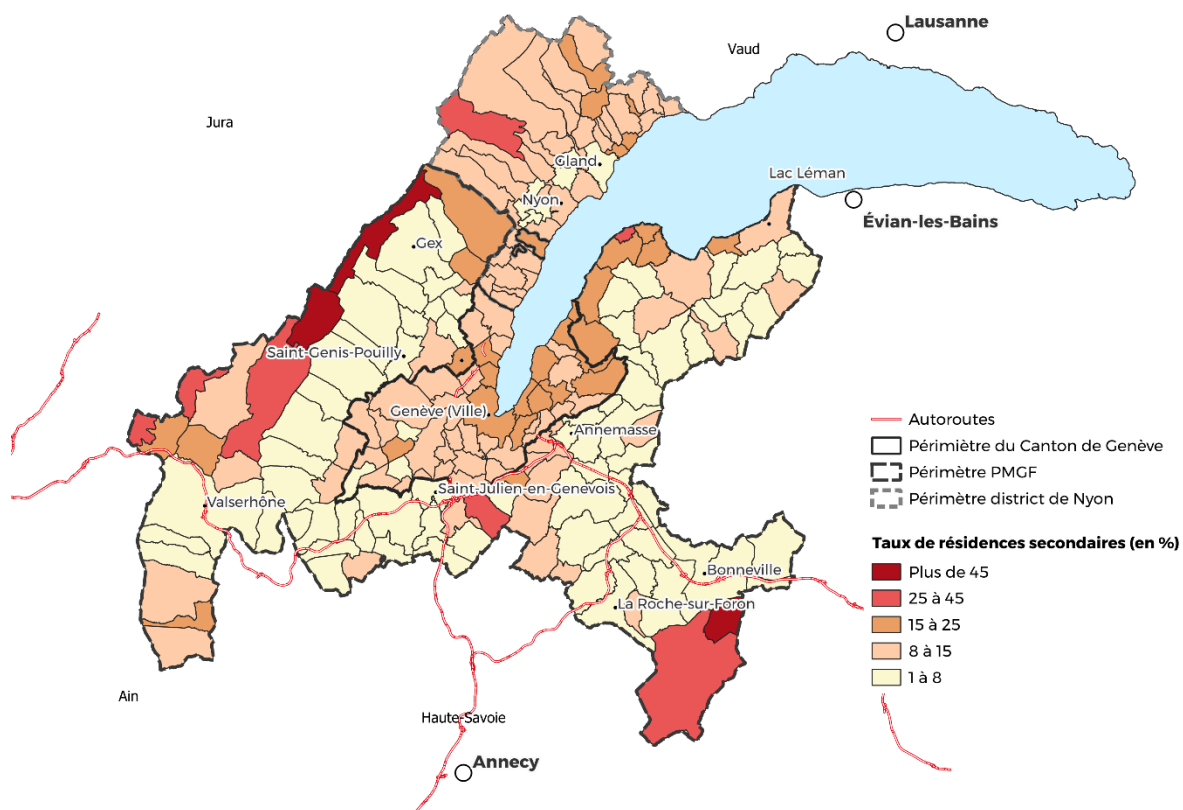
Depuis 2024, les communes françaises peuvent limiter la construction de nouvelles résidences secondaires, en s'appuyant sur la loi « Eschaniz-Lemeur ». Cette loi vise également à limiter les locations de courtes durées, dont l'impact sur le stock de résidences principales et donc sur les besoins en logements et sur les marchés, est régulièrement évoqué. Le phénomène des locations de courte durée touche également la Suisse : environ 900 logements seraient retirés, via AirBnB, à Genève, du parc total (sur plus de 110 000 logements, soit 0,8 % du parc). AirBnB avance le chiffre de 0,4 % du parc en « hébergements entiers ». Dans le Genevois français, les estimations réalisées à partir des biens disponibles sur les plateformes laissent penser qu'environ 1 % du parc est concerné au maximum. Toutefois, le phénomène serait en augmentation rapide, selon les acteurs locaux interrogés lors d'ateliers : c'est le cas dans l'agglomération d'Annemasse, où la taxe de séjour aurait augmenté très rapidement au cours des dernières années, passant de 350 000 à 1,2 millions d'euros en 2024.

Graphique 9 - Taux de résidences secondaires, comparaisons territoriales (2022)



Sources : France : INSEE, 2022 et Suisse : Office fédéral du développement, 2021

Carte 6 - Taux de résidences secondaires dans le Grand Genève (2022)

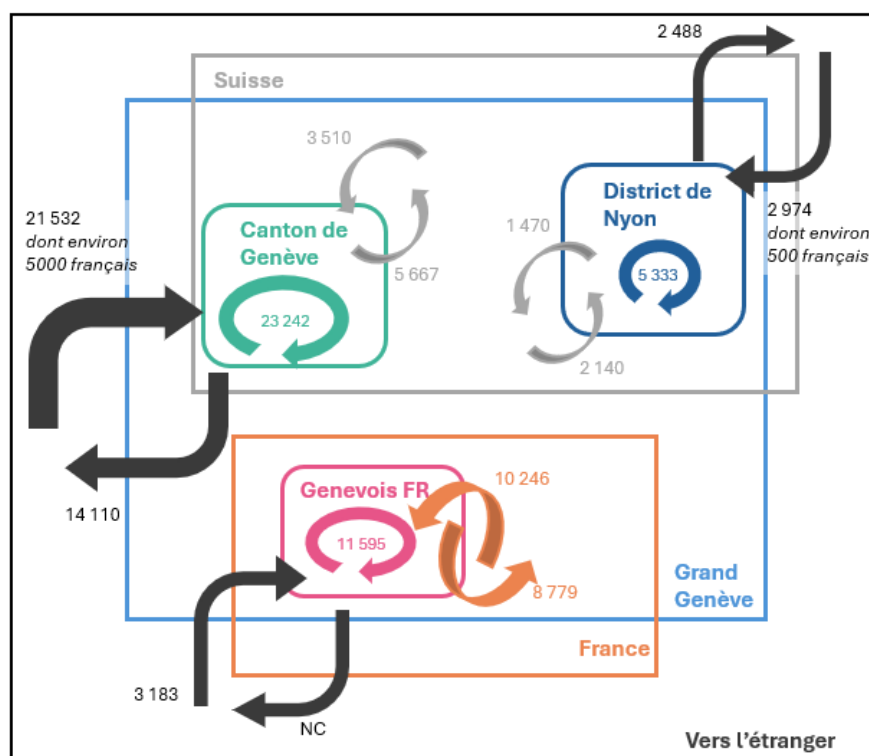


Sources : France : INSEE, 2022 et Suisse : Office fédéral du développement, ARE, 2021

1.3 Et des transferts de population : prendre en compte les effets de reports et les situer dans des trajectoires résidentielles

Les besoins en logements, ou en changement de logement (par exemple quand une famille s'agrandit), entraînent des migrations résidentielles plus ou moins lointaines. Les parcours résidentiels se font en grande partie au sein d'un même territoire, composé de quelques communes (un EPCI souvent en France), ou peuvent devoir se reporter plus loin, faute de choix adéquat ou de moyens. Sont ici étudiés les mouvements résidentiels des ménages, qui démontrent au moins deux phénomènes. Tout d'abord, il n'y a pas de « déversement » mécanique de la partie suisse vers la partie française du Grand Genève. Les mouvements sont plus complexes que cela. Des effets de report existent toutefois : du canton de Genève vers le district de Nyon (en particulier pour des ménages aisés en recherche de logements plus grands) et entre EPCI du Genevois français, où les ménages se reportent vers le sud du territoire. Enfin, un parcours assez classique se dessine : des ménages français jeunes qui viennent loger et travailler dans le canton de Genève dans un premier temps, pour retourner résider en France, dans le Genevois français, par la suite. Les migrations de ménages d'origine suisse ou étrangère vers les EPCI du Genevois français sont limitées (6 à 8 % du marché de l'ancien, une donnée à nuancer puisqu'elle ne concerne que les transactions à l'achat et non les emménagements en tant que locataire et sur le marché de la revente, on peut imaginer que cette part est supérieure sur le marché du neuf, où les niveaux de prix sont supérieurs).

Schéma 1– Les entrants et les sortants dans le Grand Genève (2022)



Sources : France : INSEE, 2022 et Suisse : OFS, 2022

La quasi-majorité des migrations sont internes aux territoires concernés.

La part des étrangers s'installant sur le territoire discrimine fortement les trois territoires : ils représentent près de la moitié des changements de résidence dans le canton de Genève (21 532 dont 25 % de Français), un tiers d'entre eux dans le district de Nyon (dont 15 % de Français) et 13 % dans le Genevois français (**Schéma 1**).

Le canton de Genève accueille davantage d'étrangers qu'il n'en « perd » (21 532 VS 14 110), tandis que le district de Nyon en accueille presque autant que ceux qui en partent (2 488 VS 2 974).

Pour des raisons méthodologiques, nous n'avons pas de statistiques sur le nombre de départs pour l'étranger en provenance du Genevois français, même si on imagine qu'une partie non négligeable des Français arrivant dans le canton de Genève ou le district de Nyon en viennent.

Ensuite, environ 35 % des migrations provenant de la Suisse, vers le district de Nyon, proviennent du canton de Genève.

Un regard sur le marché de l'acquisition de biens anciens (c'est-à-dire à la revente), appartements comme maisons, dans le Genevois français montre que les acquéreurs sont rarement des étrangers, et plus souvent des Français (**Tableau 3 et Tableau 4**).

Tableau 3– Nationalités des acheteurs et vendeurs d'appartements dans le Genevois français (2019 et 2024 – données agrégées sur les deux années)

Appartements anciens	vendeur					Total	Part (%)
	France	Italie	Suisse	Autres	NC		
acheteur	France	Italie	Suisse	Autres	NC	Total	Part (%)
France	3817	72	190	197	556	4832	77,3
Italie	62	4	11	1	16	94	1,5
Suisse	200	4	31	18	41	294	4,7
Autres	329	9	32	7	66	443	7,1
NC	401	6	16	44	135	602	9,6
Total	4809	95	280	267	814	6265	100
Part (%)	76,9	1,5	4,5	4,3	13,0	100	

Tableau 4- Nationalités des acheteurs et vendeurs de maisons dans le Genevois français (2019 et 2024 – données agrégées sur les deux années)

Maisons anciennes	vendeur					Total	Part (%)
	France	GB	Suisse	Autres	NC		
acheteur	France	GB	Suisse	Autres	NC	Total	Part (%)
France	1910	49	240	181	160	2540	69,8
Portugal	43	1	8	10	4	66	1,8
Suisse	176	8	54	29	27	294	8,1
Autres	209	12	42	45	39	347	9,5
NC	237	5	44	38	66	390	10,7
Total	2575	75	388	303	296	3637	100,0
Part (%)	70,8	2,1	10,7	8,3	8,1	100,0	

Sources : base notaire Perval, 2019 et 2024

Nb : si plusieurs personnes sont acquéreurs on reporte la nationalité du plus âgé

Les **Tableau 3** et **Tableau 4** montrent la répartition des couples acquéreurs/vendeurs selon leur nationalité. On y voit que la grande majorité des ventes d'appartement se fait entre ménages de même nationalité. Les Français vendent donc à des Français : ils représentent 77 % des acquéreurs et 77 % des vendeurs des 6 265 ventes enregistrées dans la base Perval (*Notaires*) en 2019 et 2024.

Les Suisses arrivent en 2^e position, avec une contribution bien moindre : ils représentent 5 % des acquéreurs et 4 % des vendeurs dans le Genevois français. Loin d'être une généralité, l'achat d'appartement par les Suisses est limité à l'échelle du territoire du franco-genevois. La 3^e nationalité la plus représentée parmi les acquéreurs ou les vendeurs de biens au sein du Genevois français correspond aux Italiens, bien qu'ils ne représentent que 2% des transactions.

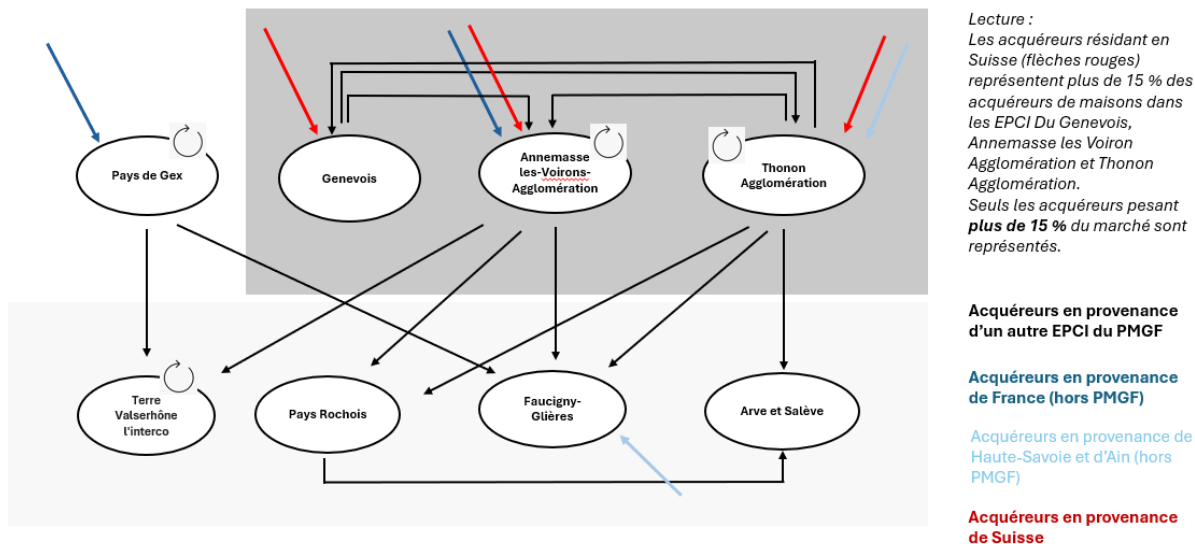
On retrouve une répartition assez proche pour le marché des maisons à la revente. Les vendeurs sont à 71 % des Français, suivis par les Suisses dans une moindre mesure (ils représentent 10 % des vendeurs). Pour les acheteurs, se sont majoritairement des Français, à 70 %, suivis des Suisses, à 8 %. Il y a donc davantage de Suisses qui vendent des maisons que de Suisses qui en achètent, sur les deux années étudiées. On retiendra surtout que les Suisses sont proportionnellement deux fois plus présents sur le marché de la revente des maisons que sur celui des appartements.

Deux types d'explications peuvent être données à cela :

- L'accession à la propriété est préférentiellement orientée vers les maisons, donc ceux franchissent la frontière vont préférentiellement s'orienter vers des maisons ;
- Une partie des achats correspond à une recherche de résidence secondaire : les maisons correspondent mieux à ce type d'usage.

Pour compléter l'analyse, il convient, au-delà des nationalités, de s'intéresser à la précédente localisation des nouveaux acquéreurs (**Schéma 2**).

Schéma 2- Principales provenances des acquéreurs de maisons dans le Genevois français (2019 et 2024 – données agrégées sur les deux années)



Sources : France : Perval, 2019 et 2024

Les personnes domiciliées au sein du Genevois français représentent respectivement 55 % des ventes et 68 % des achats d'appartements. Une partie des vendeurs d'appartements réside donc en-dehors du territoire (ailleurs en France ou à l'étranger). Pour les maisons, c'est 67 % des ventes et 70 % des achats.

En zoomant, on s'aperçoit que les achats-ventes se font d'abord entre personnes d'un même EPCI, surtout dans le cas des appartements. C'est dans la CC Arve et Salève que cette part est la plus faible (26 %) et dans le Pays de Gex qu'elle est la plus élevée (66 %). C'est moins vrai pour les maisons, avec des exceptions, comme pour les vendeurs domiciliés dans la CA d'Annemasse Agglomération, où les acquéreurs sont majoritairement domiciliés en Suisse.

On peut distinguer 3 types d'EPCI :

- Le premier peut être qualifié « **d'intégré** ». Il s'agit de la CC du Genevois, d'Annemasse les Voiron Agglomération et de Thonon Agglomération. Ces EPCI sont marqués par un fort taux d'acquéreurs en provenance de Suisse (respectivement 27, 23 et 18 % du marché), et des échanges importants entre eux (ex : 18 % du marché d'Annemasse les Voiron Agglomération est tenu par des ménages en provenance de Thonon Agglomération, et 13 % des acquéreurs dans ce dernier est tenu par des ménages en provenance de la CC du Genevois) ;
- Le deuxième correspond à des **EPCI « de report »**. Le Pays Rochois, Arve et Salève, Faucigny-Glière et Terre Valserhône l'interco sont les 4 concernés. Leurs marchés sont marqués par l'arrivée de ménages en provenance des EPCI voisins. 60 % du marché d'Arve et Salève est le fait de ménages en provenance de Thonon Agglomération et 24 % des achats sont le fait de ménages venant du Pays de Gex dans Terre Valserhône l'interco.
- Enfin, **le Pays de Gex apparaît comme un territoire atypique** : 69 % des acquisitions/ventes se font entre ménages résidents déjà dans le Pays de Gex. Ensuite, 21 % du marché est lié à des ménages extérieurs au Genevois français (de l'Ain et de la Haute-Savoie principalement).

Contrairement à ce que pourrait laisser imaginer la proximité géographique avec la Suisse, ce territoire n'attire pas les ménages en provenance de ce pays.

Les déterminants qui expliquent ces transferts de population au sein du Grand Genève sont multiples. Pour pleinement les comprendre, il convient de les situer dans des trajectoires résidentielles en analysant les facteurs pluriels qui ont pu motiver les choix résidentiels des habitants du Grand Genève.

Les **contraintes économiques** qui pèsent sur les ménages représentent un des déterminants clés des choix résidentiels. Cette approche économique révèle les localisations et les statuts d'occupation qui sont accessibles aux ménages, selon la typologie de bien recherché au regard de la composition du ménage, les niveaux de prix pratiqués localement et les capacités budgétaires. C'est ce que nous nous sommes attachés à présenter dans la suite du présent diagnostic, en montrant comment les écarts de niveaux de prix entre communes suisses et du genevois français et les écarts de revenus entre actifs transfrontaliers ou non, contribuent à des effets de report en périphérie.

Cependant, pour un ménage, les motivations à l'installation sur un territoire ne s'expliquent pas uniquement par ces contraintes économiques. Les individus prennent une décision qu'ils peuvent justifier concernant leur logement et qui repose sur un arbitrage entre plusieurs possibilités qui s'offrent à eux. Aussi la dimension économique peut être mise en regard d'autres dimensions plus qualitatives, dont les principales sont les suivantes (Bonvalet, 2010¹) :

- **Dimension familiale** : agrandissement du ménage, proximité avec des proches ou membres de la famille...
- **Dimension professionnelle** : opportunité professionnelle, localisation du lieu de travail, arbitrage temps de travail / coût du logement...

Enfin, il est possible de compléter cette analyse des choix résidentiels par les « **modes de vie** » (Thomas, 2014²). Cette approche souligne le fait que des éléments plus « sensibles », interprétés « en termes de « styles de vie » interviennent dans les choix résidentiels.

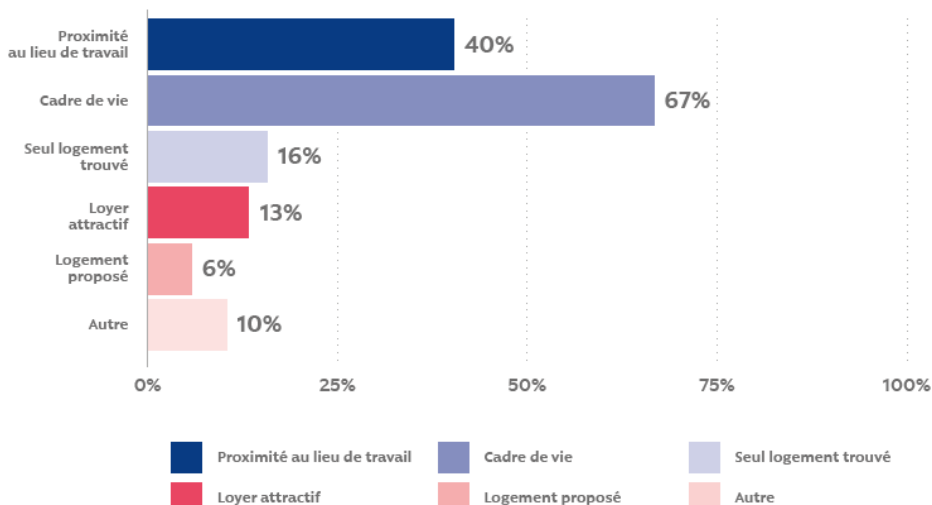
Sur le territoire du Grand Genève, plusieurs études fondées sur des enquêtes quantitatives et des entretiens auprès d'habitants du territoire confirment l'imbrication de ces différentes logiques (économiques, familiales, professionnelles, modes de vie)³.

¹ Authier, J.-Y., Bonvalet, C., J.-P., Lévy. (2010). *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon

² Thomas, M. (2014). Les choix résidentiels : Une approche par les modes de vie. In S. Fol, Y. Miot, & C. Vignal, *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*.

³ Etude sur l'impact du secteur international à Genève, Fondation pour Genève, 2023 ; Choix résidentiels et modes de vie dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, LaSUR, EPFL, 2011 ; Petite M. (2017). "Être ailleurs" dans le Grand Genève : les trajectoires résidentielles vécues des habitants de Saint-Cergue. In: *Le Globe. Revue genevoise de géographie, tome 157, Le Grand Genève en quête d'identité*. pp. 83- 100

Graphique 10 - Principaux facteurs explicatifs des choix résidentiels des employés de la Genève internationale (2023)

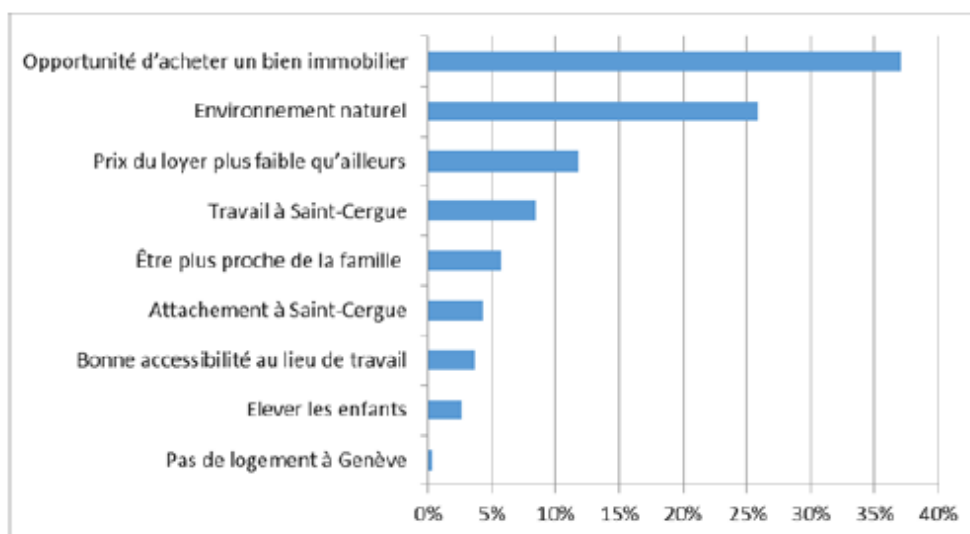


Source : Etude sur l'impact du secteur international à Genève, Fondation pour Genève, 2023

L'enquête publiée par la Fondation pour Genève en 2024 montre que le cadre de vie (en premier, dans 67% des cas) et la proximité au lieu de travail (en deuxième, dans 40% des cas) sont les principales raisons évoquées par les employés de la Genève internationale pour expliquer le choix de leur logement.

Le travail de recherche de Mathieu Petite sur les trajectoires résidentielles des habitants de la commune de Saint-Cergues insiste également sur la dimension de mode de vie. Il souligne l'importance accordée au cadre de vie, à la tranquillité résidentielle et à la proximité avec la nature (accès aux espaces verts, paysages, environnement moins dense), qui constituent des critères centraux dans les arbitrages pour les ménages qui souhaitent quitter le centre urbain.

Graphique 11 - Principaux facteurs explicatifs des choix résidentiels des habitants de Saint-Cergue (2017)



Source : Petite M. (2017). "Être ailleurs" dans le Grand Genève : les trajectoires résidentielles vécues des habitants de Saint-Cergues.

En synthèse

- ⇒ Le territoire du Grand Genève est particulièrement dynamique sur le plan démographique, en lien notamment avec le pôle d'emploi de Genève.
- ⇒ Ce dynamisme entraîne des besoins en logements qui vont continuer à croître rapidement à horizon 2050.
- ⇒ Et il entraîne des effets de reports vers des territoires de plus en plus lointains, notamment dans le Genevois français.

Face à ces dynamiques démographiques et pour répondre à des besoins en logements croissants, le premier enjeu est quantitatif : **il s'agit de continuer de produire des logements**. La production de cette offre résidentielle supplémentaire pourra s'opérer via la construction de nouveaux logements ou par du renouvellement, réhabilitation de logements déjà existants, dans un contexte de limitation de l'artificialisation des sols. Le deuxième enjeu est spatial et revient à se demander où produire ces logements. Au regard des effets de report résidentiels constatés, **les besoins en logement se situent à la fois dans les centres et dans les périphéries**.

Une fois ces éléments quantitatifs posés, il convient de s'interroger sur la composition des ménages, pour aborder les besoins en logements et les parcours résidentiels sous un angle plus qualitatif. C'est l'objet de la partie 2.

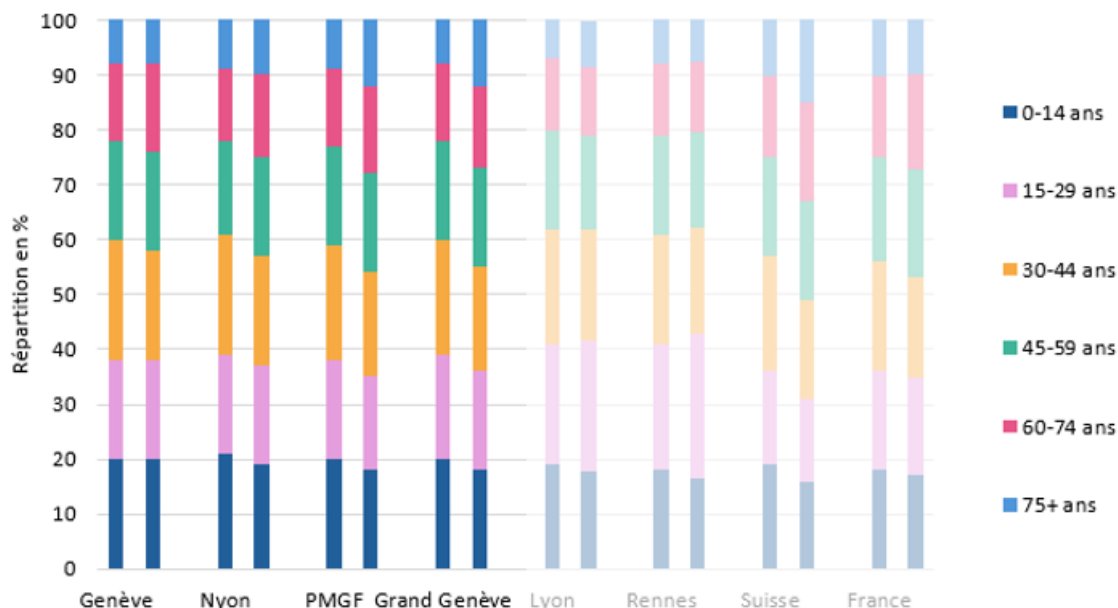
PARTIE 2

**D'un territoire à l'autre, des
profils de ménages assez
proches... mais des effets
revenus discriminants**

2.1 Un parc de logements qui doit s'adapter à des ménages plus petits...

Comme évoqué supra, la taille des ménages continue à baisser structurellement dans le Grand Genève (**Graphique 12**). Les dates indiquées dans les graphiques correspondent aux périodes auxquelles les données sont disponibles. En France, on s'appuie sur le recensement INSEE 2016-2022.

Graphique 12 - Taille des ménages, comparaisons territoriales (2016-2020 /2022-2024)



Sources : France : INSEE, 2022 et Suisse : OST et statistique.ge.ch, 2024

Nb : la première colonne correspond aux années 2016-2020 et la seconde aux années 2022-2024)

Dans le détail, le district de Nyon se caractérise par une surreprésentation des grands ménages (plus de 2 personnes), ce qui peut laisser supposer qu'il accueille notamment des ménages familiaux, en provenance du canton de Genève où ils n'ont pas pu se loger.

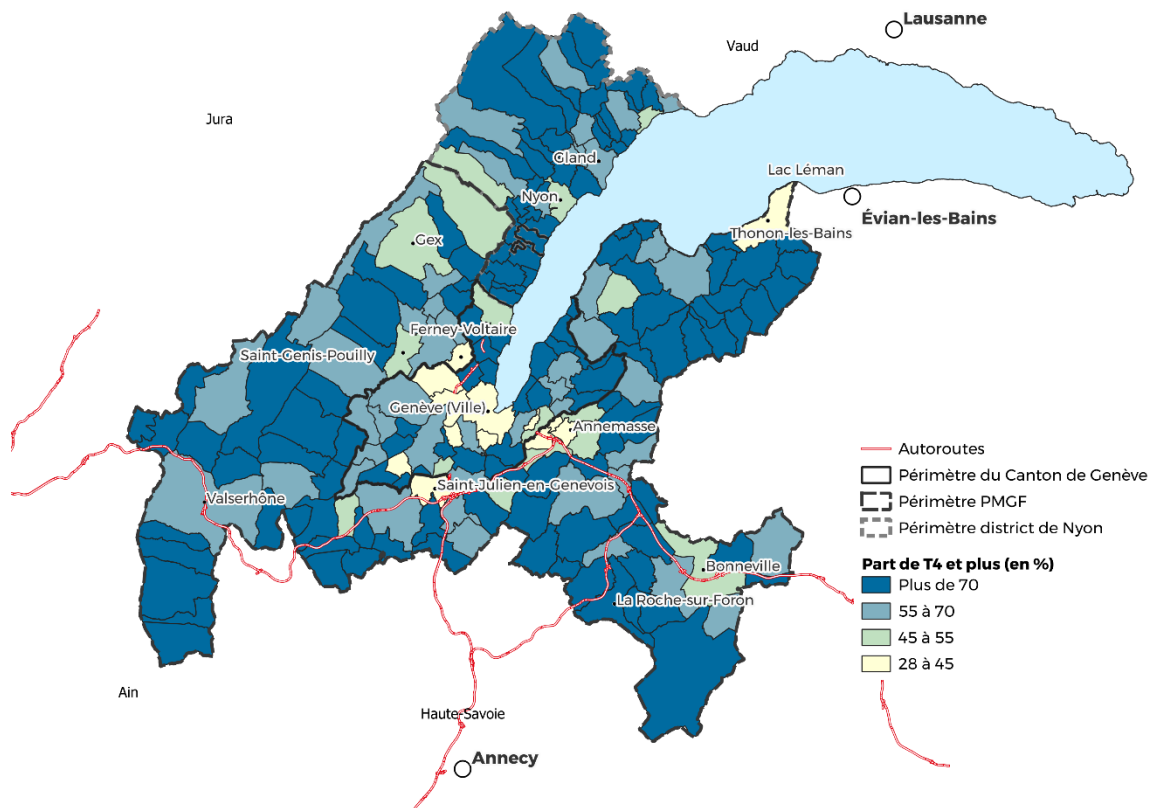
Le territoire étudié reste en général moins marqué par les ménages de petites tailles que les métropoles françaises (Rennes et Lyon par exemple).

Cependant, les ménages de 1 personne augmentent (le canton de Genève passe de 37 à 39 %, le district de Nyon de 28 à 30 %, le Genevois français de 32 à 34 %), en lien avec l'augmentation, structurelle et généralisée, de la part de ménages célibataires (notamment les seniors ou les jeunes).

On observe aussi un recul des ménages de 4 personnes et plus, en lien avec la baisse de la fécondité.

Ces changements dans la structure des ménages ont des impacts en termes de typologies et de taille de logements, qui sont à prévoir dans le cadre des politiques de l'habitat. Ces impacts peuvent être importants, alors que beaucoup voient encore le ménage familial comme un ménage à 4 personnes, tandis que les familles monoparentales notamment augmentent fortement.

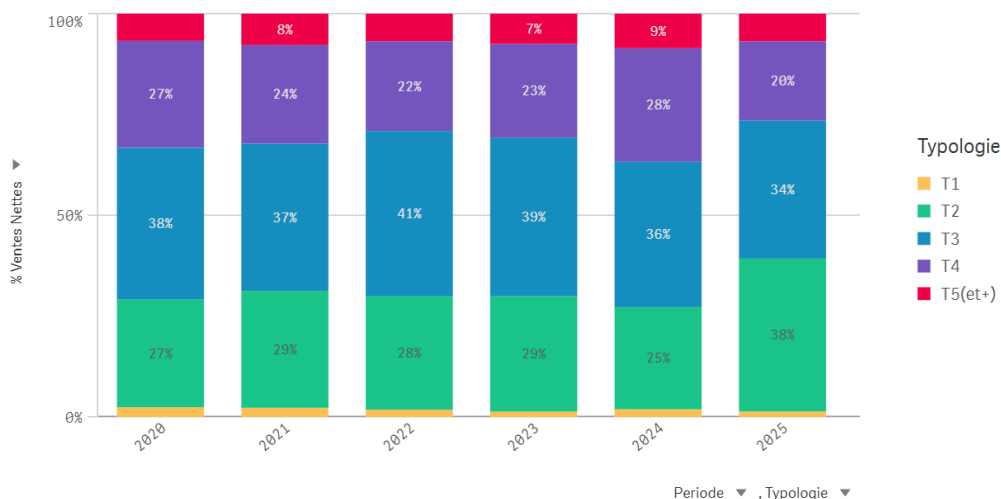
Carte 7 – Part des grands logements dans le parc de résidences principales dans le Grand Genève (2021)



Sources : France : INSEE, 2021 ; Suisse : OST, 2021

De fait, l'examen de la composition du parc de logements montre que de nombreuses collectivités affichent des taux de grands logements élevés (+ de 70 %, cf **Carte 7**). Ces grands logements correspondent usuellement à des logements familiaux qui comportent 4 pièces ou plus et sont donc en décalage avec les évolutions démographiques décrites précédemment et risquent d'être sous-occupés. Ce constat est toutefois le résultat du passé : les constructions neuves, notamment portées par la promotion neuve dans le Genevois français, sont caractérisées par des parts importantes de petites typologies.

Graphique 13 - Répartition par typologie des logements produits en promotion immobilière dans le Genevois français (2020-2025)



Pour compléter cette analyse du parc et des besoins en logements, et conformément à ce que nous avons indiqué supra en termes de méthode d'analyse des besoins en logements, une analyse de l'état du parc d'un point de vue environnemental, énergétique et physique, serait utile. Nous renvoyons ce sujet à des études ultérieures faute de bases de données directement et/ou facilement exploitables dans le cadre de la mission, tout en la gardant à l'esprit dans les analyses suivantes des parcours résidentiels.

La diminution de la taille des ménages et l'essor des ménages constitués d'une seule personne (en lien avec le vieillissement de la population décrit ci-après) induisent des besoins en logements qui dépassent la simple croissance démographique. Les incidences sur les besoins en logement sont à la fois quantitatives et qualitatives. Quantitatives puisqu'un ménage correspond à un logement (un ménage séparé nécessite deux logements quand il n'y en avait qu'un auparavant). Qualitatives également, que ce soit en lien avec la taille du logement / le nombre de pièces mais aussi avec l'usage et les modes de vie contemporains. Des ménages de plus petites tailles recherchent des logements plus petits, mais un certain nombre de ménages espèrent aussi s'offrir une pièce en plus (pièce de télétravail, chambre supplémentaire en cas de garde partagée).

En creux se pose donc la question de la surface d'habitation admissible ou souhaitée : quel serait le bon niveau de compacité / générosité d'un logement ? La compacité d'un logement est-elle subie, pour des raisons financières ? En Suisse, l'indicateur relatif à la surface d'habitation moyenne par personne, en m², fait l'objet d'une attention particulière, y compris sur le plan politique. A l'échelle du canton de Genève, la surface d'habitation moyenne équivaut à 37,5m². Il s'agit du canton qui consomme le moins de surface par personne, avec toutefois des effets centre-périphéries marqués et couplés à des différences sociologiques. A titre d'exemple, la surface d'habitation moyenne est de 36,6m² par habitant à Genève, ville centre, contre 56,1 m² à Vandœuvres, commune de petite taille et prisée au sein du canton. Par rapport au canton de Genève, le canton de Vaud se situe sur une surface moyenne supérieure, de 43,3 m² par personne, qui reste néanmoins inférieure à la moyenne fédérale (46,6m²)⁴. En France, il n'y a pas d'indicateur équivalent usuellement mobilisé mais l'INSEE produit un indice de peuplement des logements qui permet de rapporter le nombre d'habitants d'un logement au nombre de pièce de ce même logement et évalue ainsi des situations de sur- ou de sous-occupation, comparativement à des normes qui définissent le nombre de pièces théoriquement nécessaires selon la taille et la composition du ménage. Les cas de sous-occupation concernent majoritairement des maisons individuelles, occupées par des propriétaires âgés, dont les enfants ont quitté le domicile familial⁵. Cette population sénior représente d'ailleurs une demande croissante et soulève des enjeux d'accessibilité et d'adaptation des logements.

2.2 et à une population vieillissante

Les territoires étudiés sont plus jeunes que leurs territoires nationaux d'appartenance (**Graphique 14Erreur ! Source du renvoi introuvable.**), même s'ils connaissent un vieillissement certain de leur population. La part de plus de 60 ans augmente particulièrement dans le district de Nyon (+ 2 points de 60-74 ans et + 1 point de 75 ans et +), et dans le Genevois français (+ 3 points pour les 75 ans et +, soit une part de plus de 60 ans de 12 %).

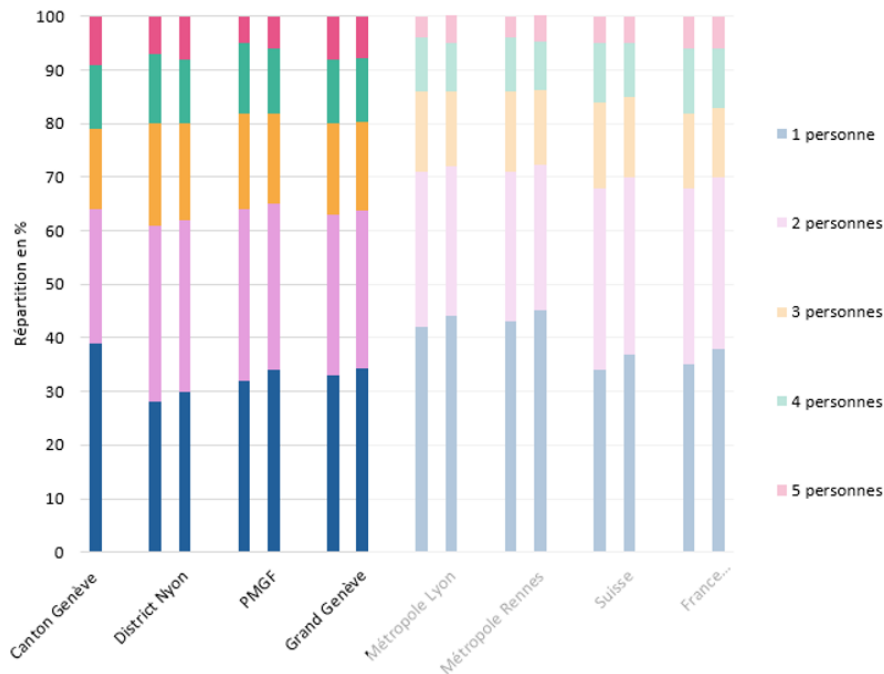
Le vieillissement y paraît plus accentué que dans des métropoles françaises comme Rennes ou Lyon, qui présentent une population plus jeune (36 % de moins de 30 ans pour le Grand Genève, contre 41 % pour Lyon Métropole et 42 % pour Rennes Métropole).

⁴ Source : OFS, statistique des bâtiments et des logements, 2024.

⁵ Source : INSEE première n°2064, « un quart des ménages vivent dans un logement en sous-occupation très accentuée », 2025, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8606928#onglet-1>

Les impacts en termes de besoins en logements, d'un point de vue qualitatif sont donc importants, notamment pour répondre aux besoins des seniors (quels logements, quels services ?).

Graphique 14 – Répartition par âge des ménages, comparaisons territoriales (2016-2020 et 2022-2024)

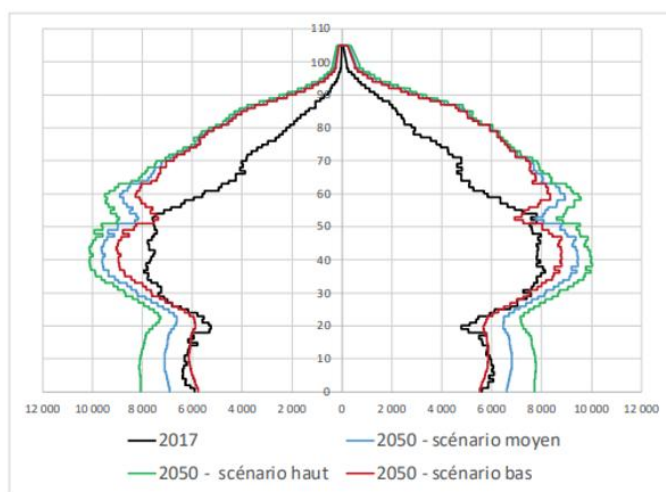


Sources : France : INSEE, 2022 et Suisse : OST, 2024

Nb : la première colonne correspond aux années 2016-2020 et la seconde aux années 2022-2024)

Les scénarios d'évolution de la population prévus pour 2050 prévoient un fort renforcement du phénomène. En effet, le sommet de la pyramide des âges (**Graphique 15**) est plus important en 2050 (tous scénarios confondus) qu'en 2017, ce qui indique un accroissement du nombre de personnes âgées (65 ans et plus), et un besoin renforcé en logements adaptés.

Graphique 15 – Pyramide des âges à horizon 2050 dans le Grand Genève



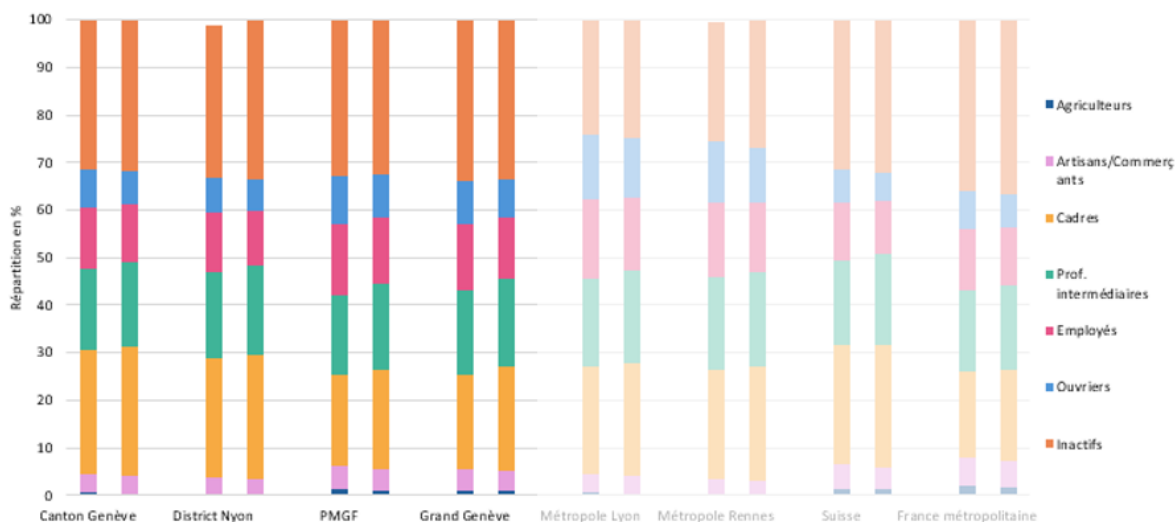
Sources : OST, Stat VD, 2023

On notera que la population étudiante, à l’opposé des séniors dans la pyramide des âges, représente environ 3 % de la population à Genève et 1 % de la population du Genevois français. Les pôles d’enseignement supérieurs sont situés à Genève (notamment l’UNIGE et de Hautes écoles spécialisées) et dans le canton de Vaud, en-dehors du district de Nyon, à Lausanne. Il n’y a pas de pôle d’enseignement majeur dans le Genevois français. La population étudiante a tendance à croître, mais son poids est limité dans la population. L’analyse de cette catégorie de population n’a pas pu bénéficier de davantage de précisions à ce stade, faute d’identification de sources facilement mobilisables.

2.3 et, surtout, aux moyens des ménages

A côté de la tendance à la diminution de la taille des ménages et du vieillissement de la population, l’augmentation de la part des cadres dans la population constitue un phénomène structurant.

Graphique 16 – Part des différentes catégories socio-professionnelles dans la population, comparaisons territoriales (2016-2020)



Sources : France : INSEE, 2022 et Suisse : OST, 2024

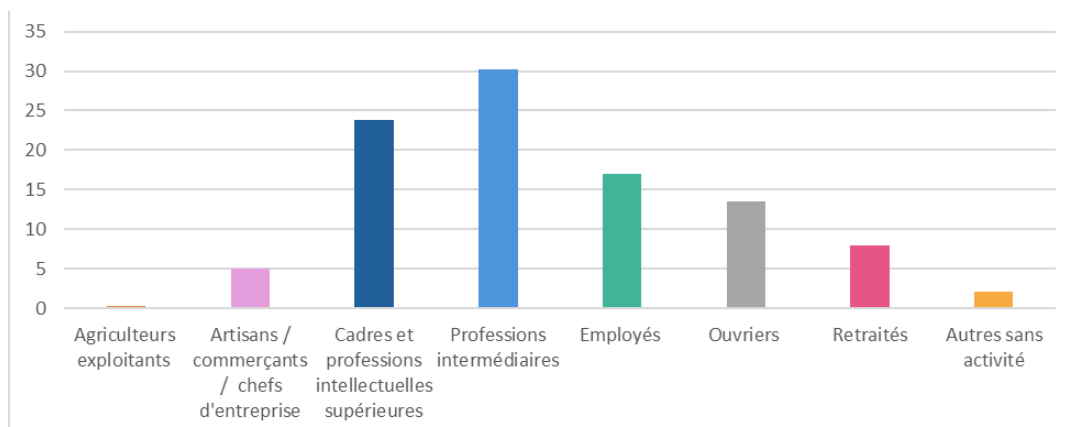
Nb : la première colonne correspond aux années 2016-2020 et la seconde aux années 2022-2024)

La Suisse, le canton de Genève et le district de Nyon sont caractérisés par une surreprésentation des cadres : entre 26 et 27 % de la population, contre 24 % dans les métropoles françaises de Rennes et de Lyon et seulement 19 % en France métropolitaine comme dans le Genevois français.

La part des cadres a tendance à augmenter, très légèrement (de 20 à 22 % pour le Grand Genève), en lien avec la tertiarisation continue de l’économie, tandis que la part des ouvriers régresse (de 9 à 8 % pour le Grand Genève).

Les inactifs représentent une part importante des ménages (33 % dans le territoire du Grand Genève), majoritairement composés de retraités.

Graphique 17- Part des différentes catégories socio-professionnelles dans l'acquisition de logements anciens, dans le Genevois français (2019 et 2024)

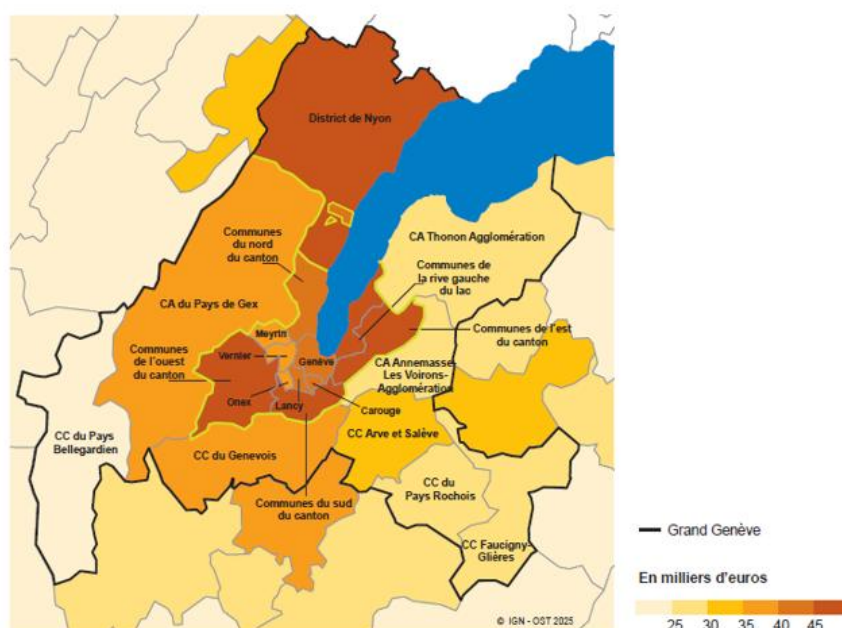


Source : Perval, 2019 et 2024

En ce qui concerne l'achat de maisons et d'appartements anciens (à la revente), dans le Genevois français, les professions intermédiaires apparaissent en première position : elles représentent un peu plus de 30 % des acquéreurs, devant les cadres (moins de 25 %). Les ouvriers et employés sont présents sur le marché, avec respectivement 7 et 13 % du marché.

S'intéresser à la catégorie socio-professionnelle des habitants introduit la question des revenus des ménages. La part de cadres est plus importante en Suisse qu'en France et laisse à supposer des revenus en moyenne légèrement plus élevés (les écarts de pourcentages de cadres restent limités). Toutefois, la carte des revenus (**Carte 8**) indique des écarts significatifs de revenus, qui ne peuvent s'expliquer uniquement par des différences de catégories socio-professionnelles. L'effet frontière et l'écart entre ceux qui sont « payés en Euros » et ceux qui sont « payés en Francs suisses » est déterminant.

Carte 8 – Niveau de vie annuel médian dans les territoires à proximité de Genève (en 2018)



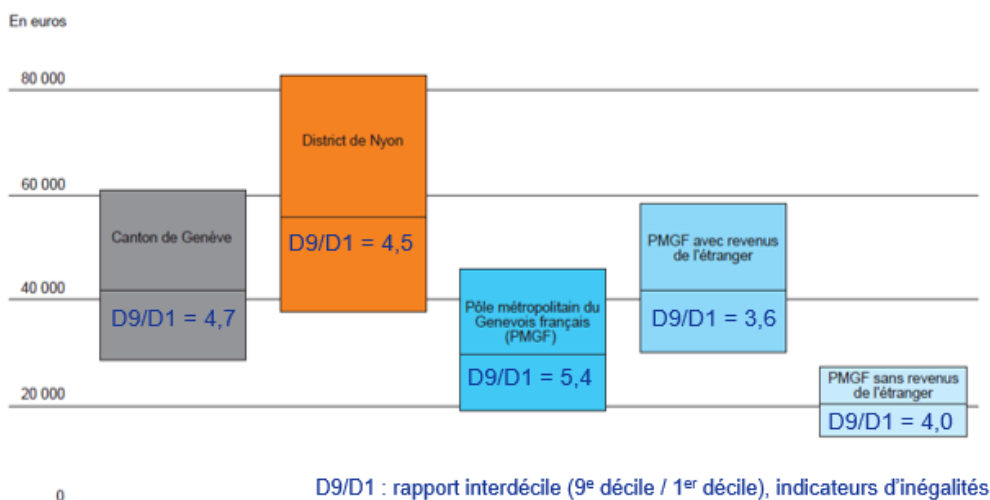
Sources : Insee - Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) 2018 / OCSTAT - Statistique du revenu et de la fortune des ménages 2017-19 / Statistique Vaud - BDSEV 2018

Source : OST Fiche 1, niveaux de vie et inégalités dans le Grand Genève

Un regard sur les disparités de revenus au sein des 3 sous-territoires d'études montre que c'est bien le lieu d'emploi qui fait la différence (). De fait, c'est au sein du Genevois français que les inégalités sont les plus marquées (rapport interdécile le plus élevé). Elles sont liées à des disparités du lieu de travail. En effet, le niveau de vie des ménages du Genevois français disposant de revenus étrangers se rapproche de celui des ménages du canton de Genève.

La médiane des revenus dans le district de Nyon est 2 fois plus élevée que celle des ménages du Genevois français sans revenus transfrontaliers, ce qui marque bien des disparités de niveaux de vie au sein du territoire étudié. 3 des intercommunalités sont par ailleurs dans le top 5 des plus inégalitaires de France.

Graphique 18– Distribution des niveaux de vie dans les sous-territoires du Grand Genève (2018)



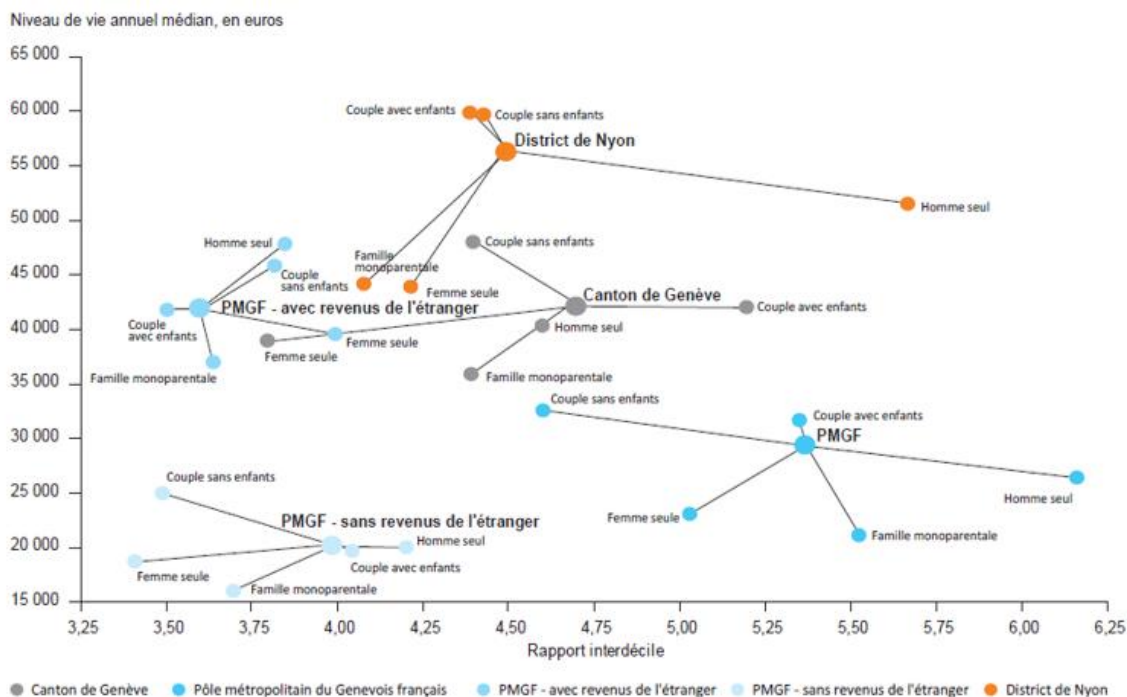
Lecture : chaque boîte représente les niveaux de vie de la moitié de la population. Elles sont délimitées en bas par le premier quartile du niveau de vie du sous-territoire et en haut par son troisième quartile. La ligne à l'intérieur de la boîte correspond au niveau de vie médian dans le sous-territoire. Par exemple, parmi les habitants du canton de Genève, la moitié a un niveau de vie supérieur à 42 100 euros, un quart a un niveau de vie inférieur à 28 700 euros et un quart a un niveau de vie supérieur à 60 800 euros.

Sources : Insee - Fichier localisé social et fiscal (Filosof) 2018 / OCSTAT - Statistique du revenu et de la fortune des ménages 2017-19 / Statistique Vaud - BDSEV 2018

Sources : France : INSEE- fichier localisé social et fiscal, 2018 et Suisse : OCSTAT- statistique du revenu et de la fortune des ménages, 2017-2019 et statistique Vaud-BDSEV 2018

Les différences sont d'autant plus flagrantes quand on les analyse par « type » de ménages. Un couple sans enfant et sans actif transfrontalier gagne presque deux fois moins que le même couple avec actif transfrontalier (25 000 € vs 46 000 €). La même dynamique s'observe pour toutes les typologies de ménages entre ceux qui ont des revenus de l'étranger et ceux sans revenus de l'étranger.

Graphique 19– Niveaux d'inégalités et niveau de vie annuel des habitants du Grand Genève, par sous-territoires et types de ménages (2018)



Lecture : chaque point correspond au rapport interdécile (axe horizontal) et au niveau de vie annuel médian (axe vertical) de la population correspondante. Par exemple, la position du point « Couple sans enfants » dans le PMGF - sans revenus de l'étranger correspond au niveau de vie médian (24 900 euros) et au rapport interdécile (3,50).

Sources : Insee - Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) 2018 / OCSTAT - Statistique du revenu et de la fortune des ménages 2017-19 / Statistique Vaud - BDSEV 2018

Source : OST FICHE 1 2025 Niveaux de vie et inégalités de revenus dans le Grand Genève

Les revenus par typologie de ménages sont donc fortement impactés par le lieu de travail et, dans une moindre mesure, par la composition des ménages.

De grandes différences sont à remarquer entre les femmes seules et les hommes seuls sur tous les territoires, tout comme il y a un différentiel entre les familles monoparentales et les couples avec enfants. Ces catégories recherchent les mêmes typologies de logements, tout en ayant des revenus médians tout à fait inégalitaires. Les aides à la personne, censées combler ces inégalités, ne suffisent pas.

En synthèse

- ⇒ Les ménages du Grand Genève sont structurellement de plus en plus petits ce qui induit un **changement qualitatif des besoins en logements**, alors que le parc est, dans de nombreuses communes, dominé par les grands logements.
- ⇒ La réduction de la taille des ménages est portée, parallèlement au développement des familles monoparentales notamment, par un vieillissement structurel de la population, qui porte en elle aussi un changement particulier de la demande de logements (adaptation, localisation, besoins de services, etc.).
- ⇒ Au-delà de ces changements et différences d'ordre socio-démographique, **le revenu (très lié au lieu de travail : Suisse ou France) reste un facteur fortement discriminant** au sein de la population, quel que soit le type de ménage. Cela induit potentiellement des écarts importants dans la capacité à poursuivre un parcours résidentiel choisi.

Ces réalités socio-démographiques et économiques (composition des ménages, revenus) façonnent la demande locale en matière de logements : elles se traduisent par des besoins spécifiques et des capacités financières en location ou en accession. Il en résulte un **enjeu fort d'assurer un bon appariement entre cette demande et l'offre de logements**, en adaptant le parc de logements et la production tant d'un point de vue qualitatif (taille des logements, caractéristiques...) qu'en matière de prix.

La prise en compte des enjeux liés à la demande nous invite à considérer le volet « offre » : l'offre locale de logements répond-elle à la demande ? Comment les marchés immobiliers réagissent-ils face à cette demande ? Dans la partie suivante (partie 3), nous examinerons les caractéristiques de l'offre de logements et les dynamiques de marché pour répondre à ces questions.

PARTIE 3

Répondre à la demande des ménages : la dynamique de l'offre en panne...

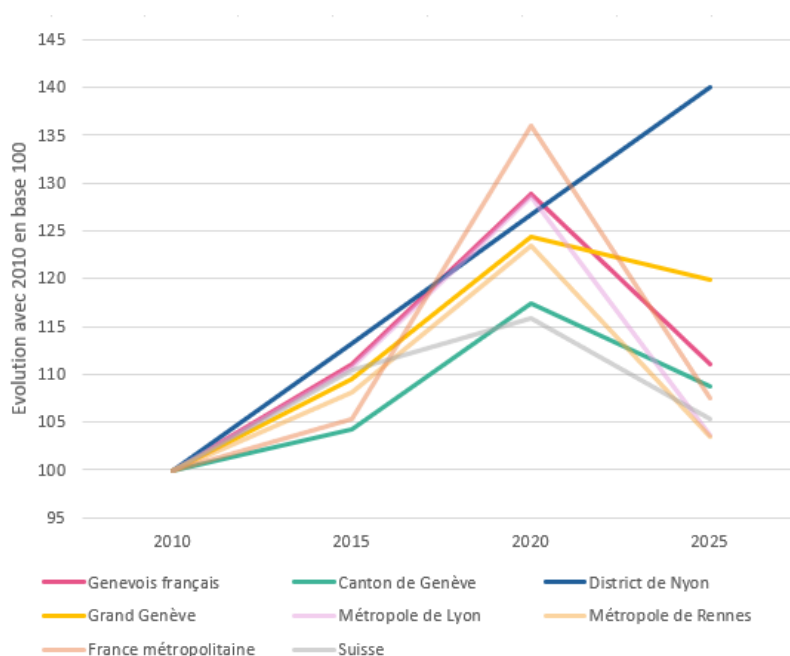
3.1 Le marché de l'ancien, en repli, est peu fluide

La dynamique des marchés immobiliers se lit d'abord dans les volumes de vente. On cherche à savoir si le marché est en phase d'expansion, ce qui indique que les vendeurs trouvent des acquéreurs de plus en plus nombreux, et s'il est fluide : le taux de rotation du parc est indicateur de cette fluidité.

Nous débutons par le marché de l'ancien car ce dernier est bien plus important en volume que celui du neuf (3 à 4 fois plus important) et qu'il concerne l'ensemble du parc (plusieurs millions de logements), ce qui en fait le marché directeur.

De 2015 à 2020, on observe une phase d'expansion des marchés immobiliers (**Graphique 20**), avec un pic historique en France métropolitaine (+ de 1 000 000 de transactions).

Graphique 20 – Evolution du nombre de ventes annuelles de logements dans l'ancien, comparaisons territoriales (2010-2024)



Sources : France : Dynmark-DV3F 2025, et Suisse : Registre Foncier (canton de Genève), 2025, Realadvisor (district de Nyon), 2025

Un repli généralisé succède à cette phase d'expansion entre 2022 et 2025, excepté dans le district de Nyon, qui apparaîtrait davantage dynamique (avec toutefois une prudence à avoir concernant la fiabilité des données recueillies). Le repli est plus fort dans les métropoles françaises (Lyon et Rennes) que dans le Genevois français ou que dans le canton de Genève : moins 25 points pour Lyon, moins 20 points pour Rennes, contre 18 points en moins pour le Genevois français et seulement 9 points en moins pour le canton de Genève.

On observe donc un marché de l'ancien qui continue à « tourner » malgré notamment la crise du neuf et la remontée des taux en 2022 en France.

Tableau 5 – Taux de rotation du parc de logements, comparaisons territoriales (2010, 2015, 2020, 2025)

Taux de rotation en %	2010	2015	2020	2025
Suisse	2,0	2,2	2,3	2,1
Canton de Genève	0,9	0,9	1,1	1,0
District de Nyon	1,7	1,9	2,1	2,3
France métropolitaine	2,0	2,1	2,7	2,2
Métropole de Lyon	2,2	2,4	2,8	2,2
Métropole de Rennes	3,4	3,7	4,2	3,5
PMGF	2,1	2,4	2,7	2,4

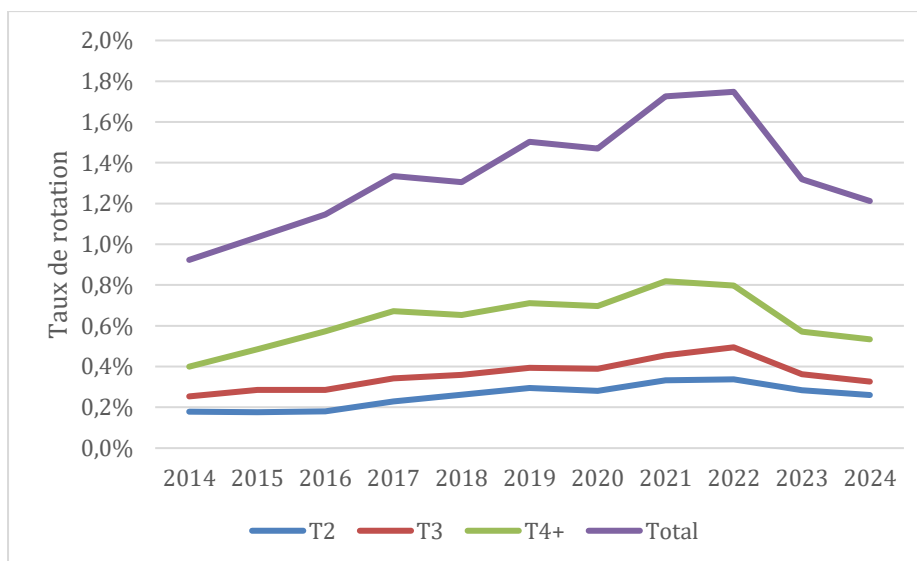
Sources : France : Dynmark-DV3F 2025, INSEE et Suisse : Registre foncier (canton de Genève), 2025, Realadvisor (district de Nyon), 2025, OFS.

Le taux de rotation du parc montre que le marché est très peu fluide dans le canton de Genève. Ce résultat est cohérent avec la part de locataires très élevée et donc une moindre tendance à la rotation du parc de logements.

Le Genevois français, avec un taux plus élevé, affiche toutefois une dynamique proche de celle de l'agglomération de Lyon, ce qui constitue ici un indicateur de tension forte et de limitation de la fluidité des parcours résidentiels.

A l'échelle du Genevois français où nous disposons de ces données, il est possible d'affiner l'analyse et de croiser le taux de rotation avec le nombre de pièces du logement. L'objectif d'une telle analyse serait de caractériser si certains types de biens font l'objet de plus fortes tensions. Néanmoins, la comparaison de taux de rotation selon le nombre de pièces du logement comporte un biais : plus un certain type de logements est représenté en volume au sein du parc, plus le nombre de transactions – et donc le taux de rotation – sera élevé. Aussi, il peut être plus intéressant de comparer comment les taux de rotation selon le nombre de pièces évoluent dans le temps : c'est ce que présente le **Graphique 21**. Il est difficile d'en conclure des tendances clairement différenciées selon le nombre de pièces. En revanche, pour l'ensemble des typologies, il ressort une diminution du taux de rotation en 2023 et 2024, qui reflète la crise immobilière et fait directement écho au **Graphique 20**.

Graphique 21 - Evolution du taux de rotation par typologie, Genevois français

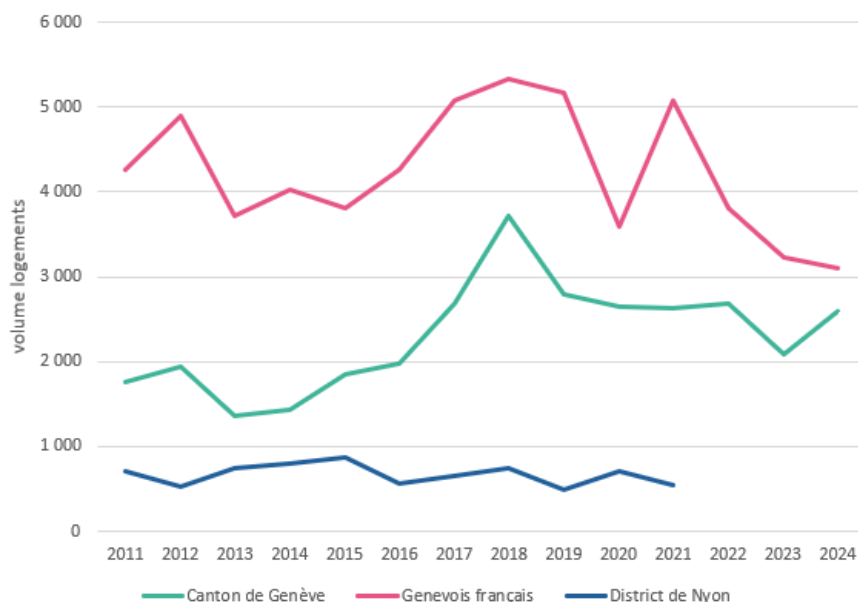


Sources : Dynmark-DV3F 2025, INSEE recensement de la population

3.2 Ralentissement dans le neuf

L'offre résidentielle nouvelle permet d'étendre le parc de logements et de le renouveler.

Graphique 22 – Evolution de la production annuelle de logements neufs, dans le Grand Genève (2011-2024)



Sources : France : Sitadel, 2022-2024, permis commencés et Suisse : canton de Genève, 2022-2024 permis commencés/ mis en chantier et district de Nyon, livraison de logements, 2020-2023

La construction neuve dans le Genevois français est en chute libre depuis 2022 (**Graphique 22**), presque coupée de 50 % : de 5 000 logements commencés en 2021 à 3 000 en 2024.

Cette situation est liée, dans le cas français, à une crise structurelle de l'abordabilité du logement. L'activité immobilière (dans l'ancien comme dans le neuf) avait été soutenue notamment par des taux d'intérêt très faibles, masquant le fait que les ménages très modestes, puis médians, accédaient de moins en moins à la propriété. La violente hausse des taux en 2022 a réduit drastiquement les capacités d'achat des ménages.

La chute des volumes a été d'autant plus forte que, parallèlement, des politiques publiques telles que les aides à l'investissement locatif dans le neuf ont été stoppées (arrêt du dispositif « Pinel »⁶). Sur la période d'avant-crise (avant 2023), la construction était portée par 50 % d'investisseurs. A l'échelle de Thonon agglomération, ce taux est descendu à près de 20 % (soit une part divisée par deux). A cela s'ajoutent des coûts de revient des opérations fortement contraints (hausse des coûts de construction), compliquant une éventuelle baisse des prix.

Inversement, le canton de Genève est parvenu à dynamiser la construction, à partir du milieu des années 2010, période durant laquelle des programmes d'ensemble avaient en effet été lancés. Il est toutefois à redouter que ces programmes arrivent à leur terme, car une fois achevés, ces programmes ont rarement été relayés (le projet du PAV, Praille Acacias Vernet, est encore actif).

⁶ Le dispositif « Pinel » consiste en une réduction de l'impôt sur le revenu accordée à des investisseurs particuliers qui acquièrent un logement en neuf et le mettent en location en respectant des plafonds de loyers et de revenus pour les locataires. Ce dispositif qui avait massivement soutenu l'investissement dans le neuf en France a pris fin le 31 décembre 2024.

La dynamique dans le district de Nyon évolue peu quant à elle, elle se situe entre 700 et 800 constructions annuelles.

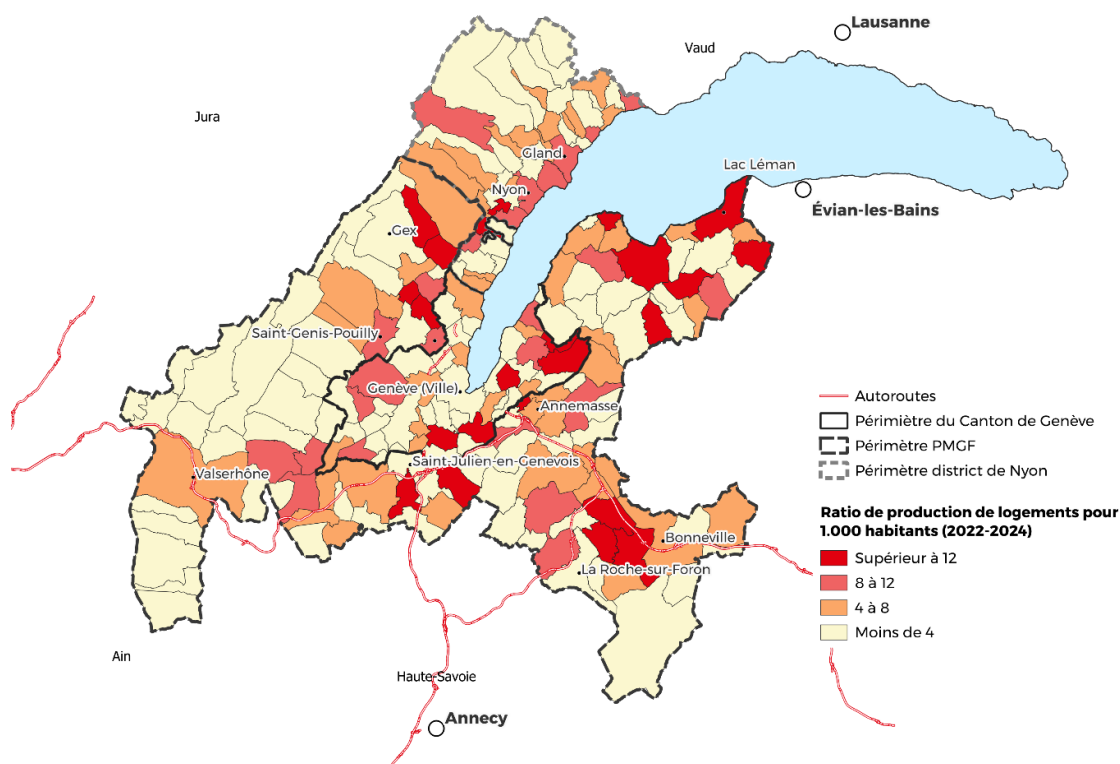
La dynamique de production de logements neufs doit également se mesurer au regard de la croissance démographique, pour donner de premiers éléments d'évaluation (**Graphique 22 et Carte 9**). Sans que cela ait un caractère normatif (un objectif à viser), car tout dépend de la dynamique démographique, on peut noter que la moyenne France métropolitaine se situe autour de 5 logements construits par an pour 1 000 habitants.

Graphique 23– Ratio de production de logements pour 1 000 habitants, comparaisons territoriales (2022-2024)



Sources : France – Sitadel 2022-2024, permis commencés et Suisse : canton de Genève – 2022-2024, permis commencés/mis en chantier / district de Nyon – Livraisons de logements 2020-2023

Carte 9 – Production de logements rapportée à la population dans le Grand Genève (2022-2024)



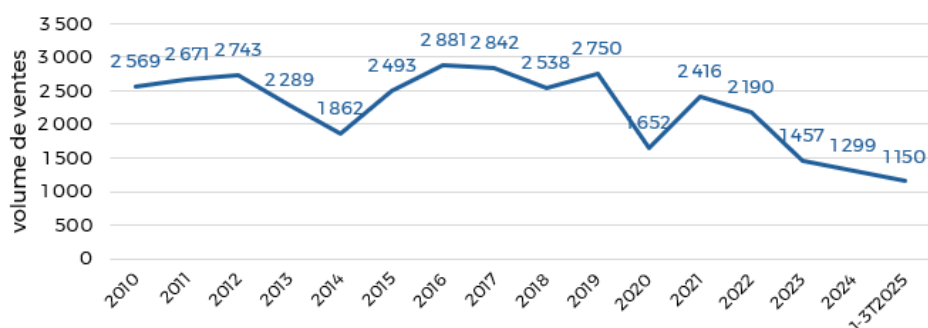
Sources : France – Sitadel 2022-2024, permis commencés / canton de Genève – 2022-2024, permis commencés/mis en chantier / district de Nyon – Livraisons de logements 2020-2023

A l'échelle du Grand Genève, c'est le Genevois français qui présente les taux de production les plus élevés, avec un ratio de production de 8 logements pour 1 000 habitants, tandis que le canton de Genève se situe autour de 5 pour 1 000 habitants et le district de Nyon autour de 6.

Dans le détail, les écarts entre communes peuvent être importants, notamment au sein du Genevois français. Aussi, si Thonon agglomération a un ratio de production supérieur à 10 logements pour 1000 habitants, Terre Valserhône l'interco, Faucigny-Glières ou encore Arve et Salève se situent plutôt entre 4 et 5 pour 1000 habitants.

Les fortes dynamiques localisées, notamment dans des communes peu peuplées, correspondent à des projets d'aménagement spécifiques. Pour exemple, à Vesancy, au Nord de Gex, on dénombre 9 permis de construire pour un total de 18 logements entre 2022 et 2024, pour 520 habitants, soit un ratio bien supérieur à 12 logements pour 1 000 habitants.

Graphique 24 – Nombre de ventes au détail en promotion neuve, en libre, dans le Genevois français (2010-2025)



Sources : Observatoire Adéquation, base de données promotion France, 2025

A l'image de la construction neuve, l'activité de la promotion immobilière dans le Genevois français, vente au détail notamment s'est effondrée entre 2022 et 2025 : le marché a été coupé en deux. Il semble que ce soit moins le cas dans la partie suisse du Grand Genève, mais nous n'avons pas pu disposer de statistiques consolidées sur la production en promotion. La production en promotion représente une part seulement de la production de logements neufs (40 à 50 %). Le reste est principalement produit, en France, directement par les opérateurs HLM (logements sociaux) et les particuliers. Surtout, la chute de la promotion emporte celle des logements sociaux, qui sont produits pour environ 50 % d'entre eux (davantage en secteurs tendus) par les promoteurs privés et ensuite cédés à des bailleurs sociaux via le mécanisme de VEFA (cf. référentiel logement).

De nombreux facteurs peuvent compliquer la construction de logements :

- Foncier plus ou moins disponible et complexe à mobiliser. A Genève en particulier, les acteurs soulignent le manque de foncier disponible. La protection des zones agricoles (protection des surfaces d'assolement) contribue à limiter les terrains ouverts à l'urbanisation. 46 % de la zone à bâtir est de la zone villa : il ne reste plus que l'option d'aller détruire des villas pour densifier. Ainsi, l'augmentation de la production de logements à Genève depuis 10 ans ne serait pas durable, même s'il reste le grand projet « Praille Acacias Vernet (PAV) ». La mise en place d'une procédure d'aménagement et la réalisation des constructions prennent plusieurs années, en général plus de 10 pour une zone d'ampleur (plusieurs centaines de logements). Côté français, la mise en place du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à horizon 2050, promue par la loi climat et résilience de 2021, contribue également à limiter la disponibilité des terrains facilement constructibles et les grands secteurs d'aménagement (ZAC) en extension (cf. référentiel logement).

- Réticences de ménages à la densification et perspectives électorales. Du côté français par exemple, les PLU en cours d'élaboration seraient beaucoup plus restrictifs en termes de production de logements, d'après les retours des acteurs lors des ateliers. Du côté suisse, plusieurs plans d'aménagement ont été combattus par référendum, ce qui a conduit au redimensionnement voire à l'abandon de projets de logements importants. Cette évolution serait liée à une acceptabilité de plus en plus faible de l'urbanisation et de la densification. De plus, construire implique des équipements publics dont le financement renvoie à des enjeux forts de coopération interterritoriale. Sur le plan électoral, autoriser des constructions nouvelles peut générer des mécontentements chez les habitants, et certains élus craignent que cela leur soit reproché et se traduise, in fine, via les urnes par une sanction à leur égard.

3.3 Le social : un développement en trompe l'œil ?

La production de logements locatifs à caractère social a eu tendance à croître depuis 20 ans, y compris dans le canton de Genève (**Graphique 25, Graphique 26**).

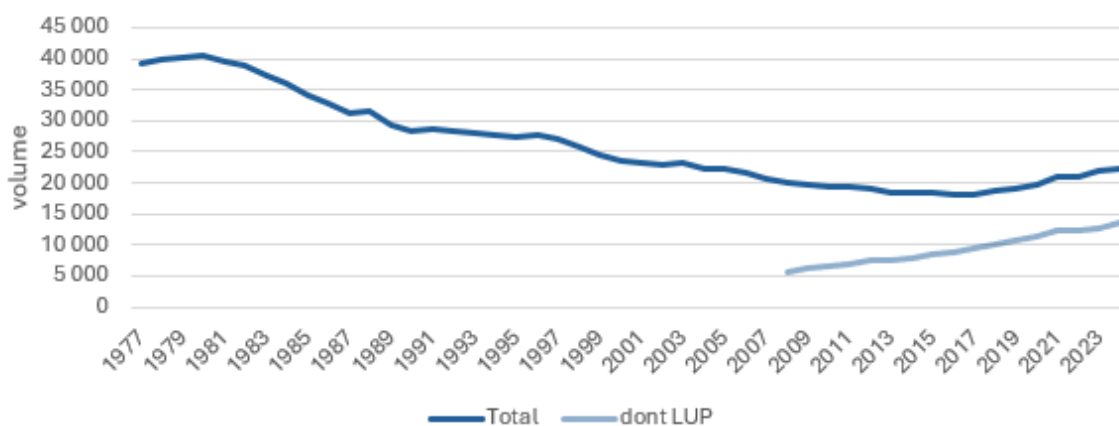
Les logements locatifs à caractère social pris en compte correspondent à l'ensemble des logements à loyer maîtrisés, même ceux, en particulier côté suisse, qui sortent du parc social à un horizon 25 ans (*cf. référentiel logement*).

Graphique 25 – Livraison de logements locatifs à caractère social, Genevois français et canton de Genève (2005-2023)



Sources : France : RPLS 2023 et Suisse : OCSTAT 2024 (canton de Genève)

Graphique 26 – Evolution du stock de logements subventionnés en Suisse (1977-2023)



Sources : France : RPLS 2023 et Suisse : OCSTAT 2024 (canton de Genève) et Direction Générale du territoire et du logement (district de Nyon)

Côté France, on peut y voir des effets de la loi SRU de 2000 qui a rendu obligatoire un taux minimal de logements locatifs dans le parc de logements (25 % depuis la loi Duflot de 2013, ou 20% dans les territoires les moins tendus).

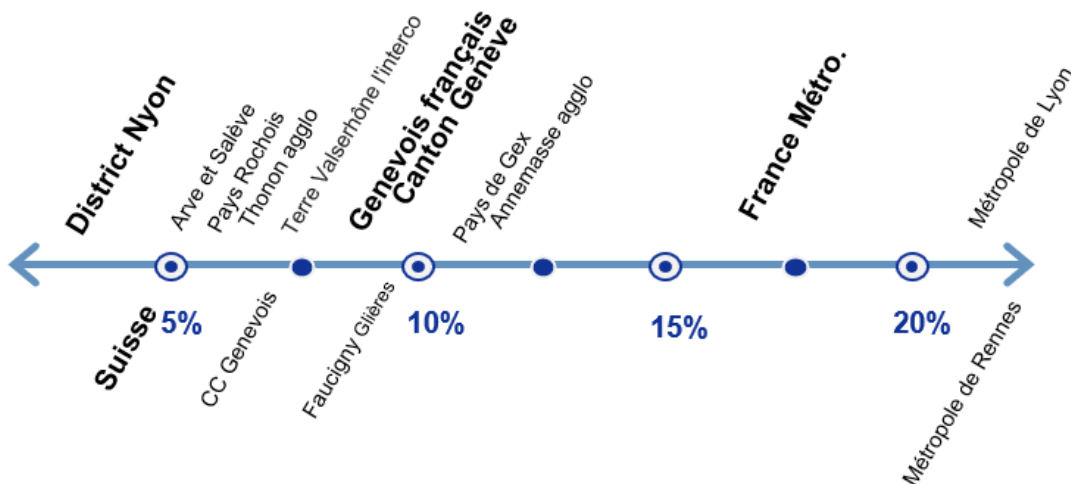
Dans le canton de Genève, si la production a pu être dynamique, les logements créés n'avaient pas vocation à rester dans le parc locatif social : ils étaient revendus au bout de 20 à 25 ans, à des investisseurs institutionnels par exemple. La loi « LUP » (Logements d'Utilité Publique) de 2007 a créé un statut de LUP qui garde son caractère social pendant au moins 50 ans. Cette loi vise à constituer un parc à caractère social durable représentant 20% du parc locatif cantonal et semble avoir permis une relance de la production de logements à caractère social. Dans le canton de Genève, la construction en « zone de développement » est soumise à la « règle des trois tiers » (1/3 de logements libres, 1/3 de logements locatifs non subventionnés destinés à la classe moyennes, et 1/3 de logements d'utilité publique), ce qui a pu contribuer à la production de logements sociaux (cf. référentiel logement).

On notera toutefois que, comme en France depuis la crise, les péréquations financières au sein des programmes immobiliers entre logements sociaux et libres sont à présent mises à mal : les prix du libre ne peuvent plus augmenter pour compenser le manque à gagner pour un opérateur de produire du logement social. Ce qui remet en cause les opérations en libre, et en social. En Suisse, en particulier à Genève, le phénomène apparaît et la situation se tend dans les zones de développement, où un taux minimal de logements à caractère social est rendu obligatoire (minimum un tiers de logements d'utilité publique).

Ainsi, si la construction de logements à caractère social peut paraître sur une dynamique positive à première vue, ce regard doit être nuancer par le fait que :

- La crise du neuf va limiter, dans les années à venir, la livraison de nouveaux logements sociaux ;
- Le caractère temporaire de la dimension « sociale » des logements côté Suisse, même si cette temporalité a été revue à la hausse, conduit à la disparition à terme du caractère social d'une partie du parc.

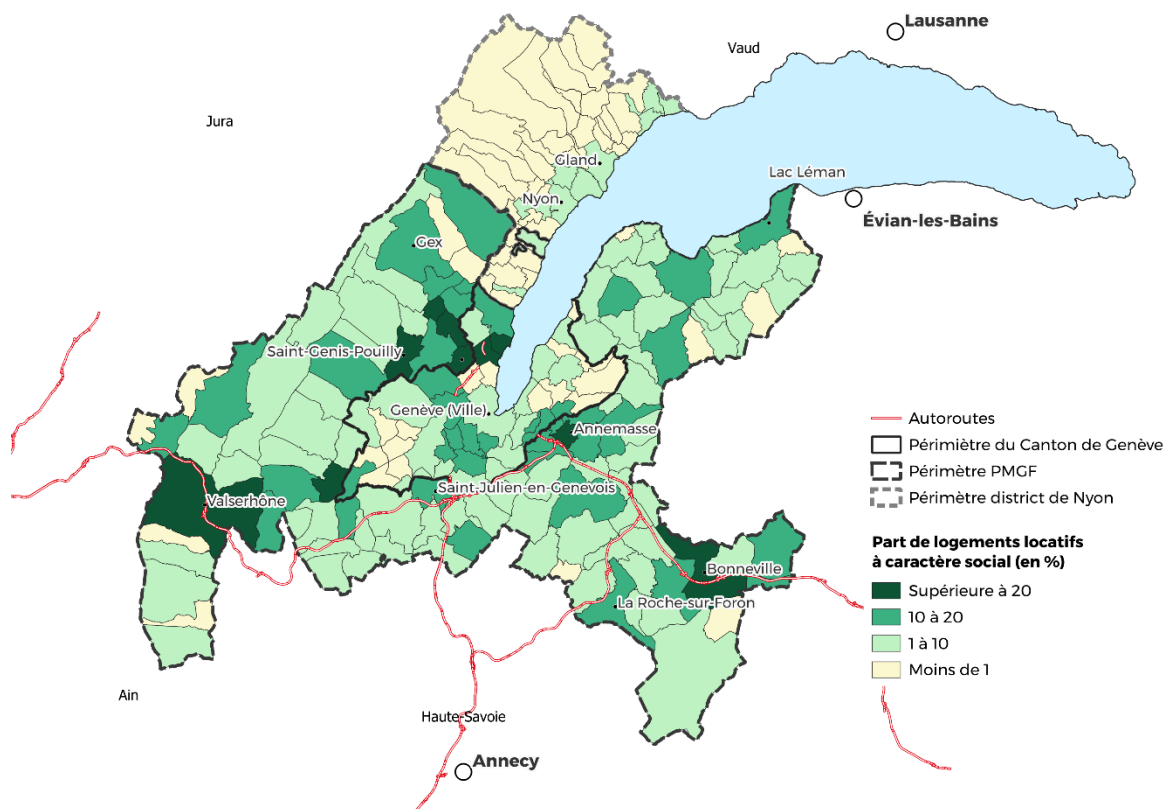
Graphique 27 - Part de logements locatifs à caractère social au sein du parc, comparaisons territoriales (2023 et 2024)



Sources : France : RPLS 2023 et Suisse : OCSTAT 2024(canton de Genève) et Direction Générale du territoire et du logement (district de Nyon)

La part de logements locatifs à caractère social est faible à l'échelle des intercommunalités, cantons et district du Grand Genève, au regard des moyennes de métropoles françaises comparables (Rennes et Lyon).

Carte 10 - Part de logements locatifs à caractère social au sein du parc, dans le Grand Genève (2023 et 2024)



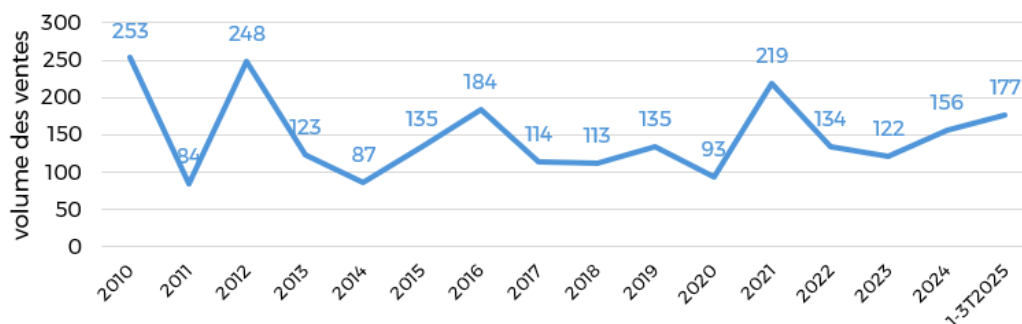
Sources : France – RPLS 2023 / canton de Genève - OCSTAT 2024 / district de Nyon – Direction Générale du territoire et du logement

Les communes disposant de plus de 20 % de logements locatifs sociaux sont quant à elles en nombre limité (Carte 10). La baisse attendue de la production de logements sociaux, côté français, pénalisera tout rattrapage. Le district de Nyon affiche globalement des résultats faibles en raison du caractère temporaire du statut « social » du parc subventionné. De plus, dans le canton de Vaud, il n'existe pas d'obligation cantonale de produire du logement social. Ensuite, hors zone littorale, on trouve essentiellement des petites communes avec peu de potentiels de construction.

A noter : les taux affichés côté français sont fondés sur les logements dits « familiaux » recensés dans le RPLS (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux). Il ne s'agit donc pas de taux décomptés au titre de la loi « SRU ».

Les faibles taux de logements sociaux, associés aux tensions de marché, expliquent des temps d'attente des ménages en demande de logements sociaux importants et croissants. A Annemasse et Ferney-Voltaire, les acteurs rencontrés indiquent des temps d'attente supérieurs à 6 ans. On notera qu'à Genève, 60 % des ménages sont éligibles au logement social. Ce taux monte à environ 80 % dans le Genevois français.

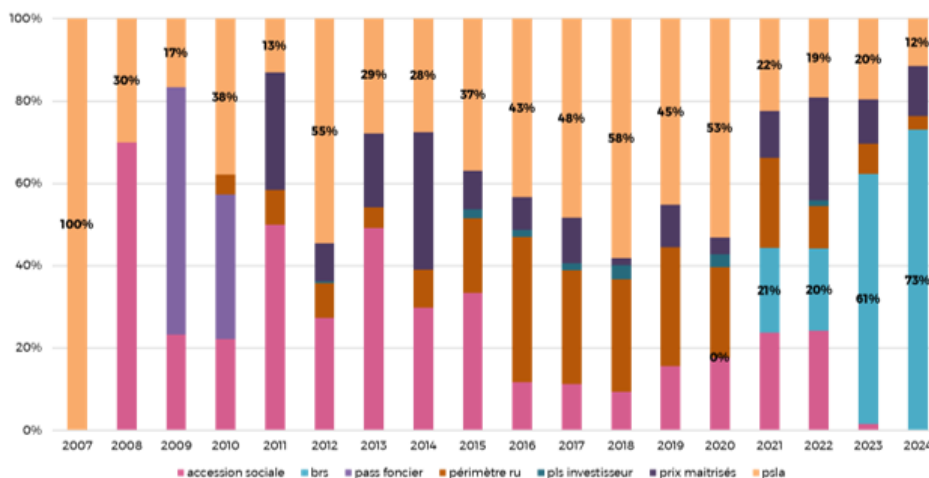
Graphique 28 – Nombre de ventes au détail en promotion neuve, en accession abordable, dans le Genevois français, (2010-2025)



Sources : Observatoire Adéquation, Base de données promotion France, 2025

La chute de la construction neuve dans le Genevois français a emporté la production de logements locatifs sociaux, mais pas celle des logements en accession « abordable » (**Graphique 28**). On entend par ce terme l'ensemble des logements dont la production est subventionnée et dont les prix et les conditions d'accession (revenus notamment) sont plafonnés. Les volumes de ventes de logements abordables ont eu tendance à augmenter récemment pour se situer dans une tendance de moyen terme, même si ce volume est limité : 177 ventes sur les 3 premiers trimestres de 2025.

Graphique 29- Part des différents types de ventes en accession abordable à la propriété, Genevois français (2007-2024)



Source : Observatoire Adéquation, base de données promotion France, 2007-2024

Cette dynamique est portée notamment par le bail réel solidaire - BRS (**Graphique 29**), en pleine expansion depuis 2021 (et qui représente en 2024 73% des ventes en accession abordable). Ce dispositif est fondé sur une dissociation entre le foncier, porté par un organisme de foncier solidaire (la Foncière 74 est particulièrement active en Haute-Savoie), et l'immobilier, qui fait l'objet de contrats de baux de longue durée, constitutifs de droits réels : le BRS (*cf. référentiel logement*). Néanmoins, bien que la production de BRS ait fortement augmenté ces dernières années, ce dispositif agit en trompe-lieu dans le contexte transfrontalier où la cible initiale de ménages est difficile à atteindre. Les plafonds de revenus applicables au BRS sont définis à l'échelle nationale et ne tiennent pas compte de la structure atypique des revenus du Genevois français, territoire frontalier fortement influencé par le marché du travail genevois. Une partie des ménages locaux non frontaliers, dont les revenus se rapprochent des standards nationaux français, bien qu'éligibles au BRS, peuvent malgré tout demeurer insuffisamment solvables en BRS, compte tenu de niveaux de prix qui restent élevés malgré la dissociation. En effet, les niveaux de prix sont tirés vers le haut par des ménages transfrontaliers ou en report de la Suisse qui bénéficient de niveaux de salaires suisses, largement supérieurs. Cela soulève la question du calibrage des niveaux de prix de vente pratiqués en BRS par les opérateurs afin qu'ils puissent atteindre la cible de ménage recherchée, donc potentiellement des niveaux de prix et des niveaux de revenus ciblés inférieurs aux plafonds, en veillant toutefois à ce que les acquéreurs finaux correspondent bien aux cibles imaginées pour éviter des effets d'aubaine. A l'heure actuelle, les logements développés en BRS risquent de desservir en pratique des ménages éloignés de la cible initiale (par exemple bénéficiant de revenus suisses). En parallèle, certains ménages bénéficiant de revenus suisses peuvent dépasser les plafonds de revenus en BRS tout en étant exclus du marché libre (par exemple un actif au sein du couple est transfrontalier mais l'autre ne l'est pas) : cette situation soulève la question de la création d'une offre abordable positionnée sur un niveau intermédiaire, entre du BRS, à destination de ménages plus modestes, et de l'accession libre, à destination des ménages les plus aisés du territoire. A ce titre, certains territoires français, comme la Métropole de Rennes, ont établi plusieurs paliers ou niveaux de BRS et des montages en dissociation libre existent également.

En synthèse

- ⇒ Les marchés immobiliers sont **historiquement tendus** dans le Grand Genève.
- ⇒ Le ralentissement de l'activité dans l'ancien et la crise majeure de la construction neuve, couplés à la fin des grandes opérations d'aménagement à Genève et aux politiques de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols dans l'ensemble du territoire, vont **renforcer la pression et le manque d'offre**.
- ⇒ Cette crise va emporter une **crise de la production de logements locatifs à caractères sociaux, déjà déficitaires** dans le territoire.
- ⇒ Seule l'accession abordable (on parle aussi d'accession sociale) à la propriété, en France via le mécanisme de dissociation OFS/BRS semble tirer son épingle du jeu en termes de volume de logements développés mais pose la question de l'adéquation de cette offre abordable avec les différents profils de ménages qui co-existent sur le territoire (avec ou sans revenus transfrontaliers).

Face à une demande en logements croissante, les marchés immobiliers sont grippés. Les volumes de logements produits ralentissent sous l'effet d'une crise immobilière historique. L'enjeu est donc de **trouver des leviers** pour sortir de la crise, relancer l'aménagement et encourager la production de logements.

Le relatif maintien de l'accession abordable à la propriété en France, via le BRS, pose la question du prix des logements. La crise immobilière semble liée en grande partie à une évolution des prix et des loyers à la hausse. La partie 4 s'intéresse à ces enjeux.

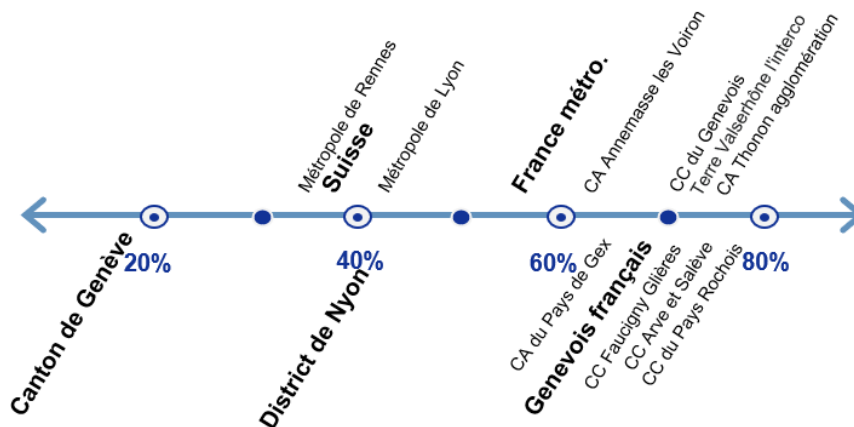
PARTIE 4

... et des prix encore moins accessibles ?

4.1 L'accèsion à la propriété, de plus en plus chère

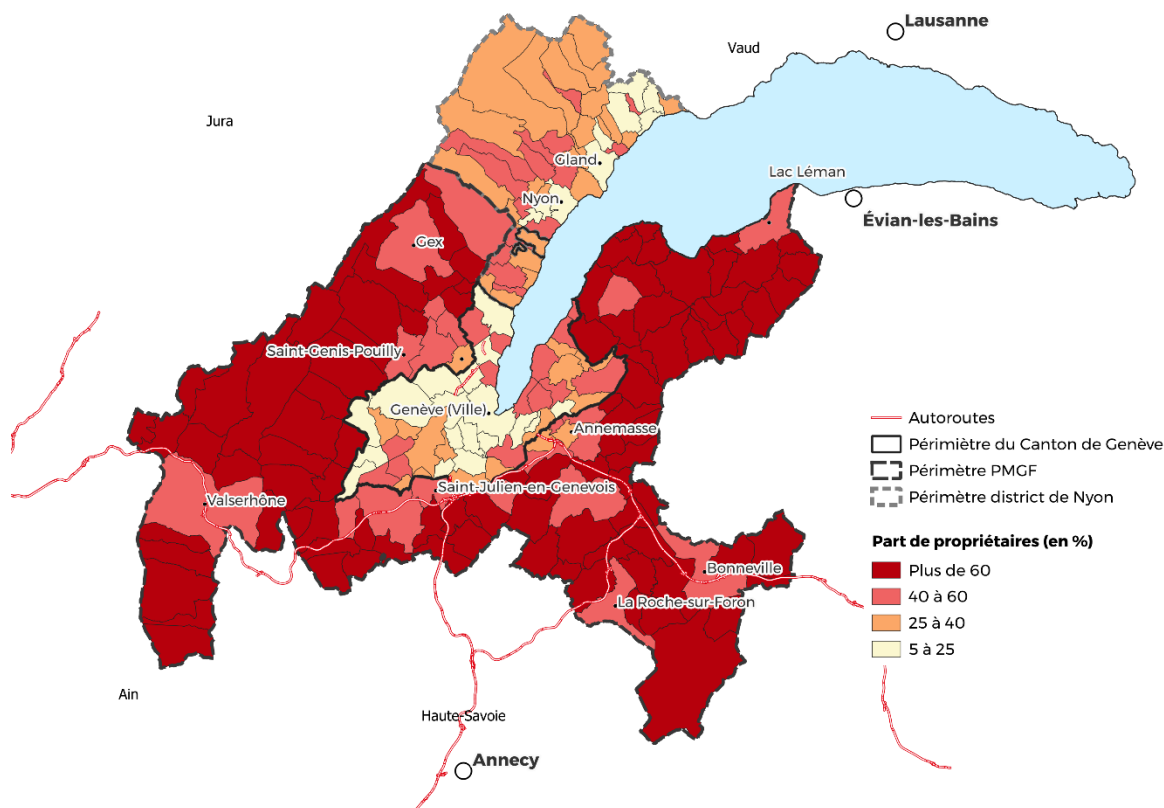
Analyser les marchés immobiliers en France et en Suisse passe par une attention aux statuts d'occupation (cf. référentiel logement). En France, 58 % des ménages sont propriétaires de leur logement (**Graphique 30**), et plus de 75 % dans le Genevois français : le marché de l'accèsion à la propriété est donc central. En Suisse, c'est l'inverse, 58 % des ménages sont locataires : là, le marché locatif est central. Dans le canton de Genève, 19 % des ménages sont propriétaires et 30 % dans le canton de Vaud, soit des niveaux inférieurs à la moyenne fédérale qui s'élève à 36 %.

Graphique 30– Taux de propriétaires, comparaisons territoriales (2022)



Sources : France : INSEE 2022, ménages propriétaires et Suisse : OFS 2024 recensement de la population

Carte 11– Taux de propriétaires dans le Grand Genève (2022)



Sources : France : INSEE 2022, ménages propriétaires et Suisse : OFS 2000, logements occupés par des propriétaires de maisons, copropriétaires, ou propriétaire par étage

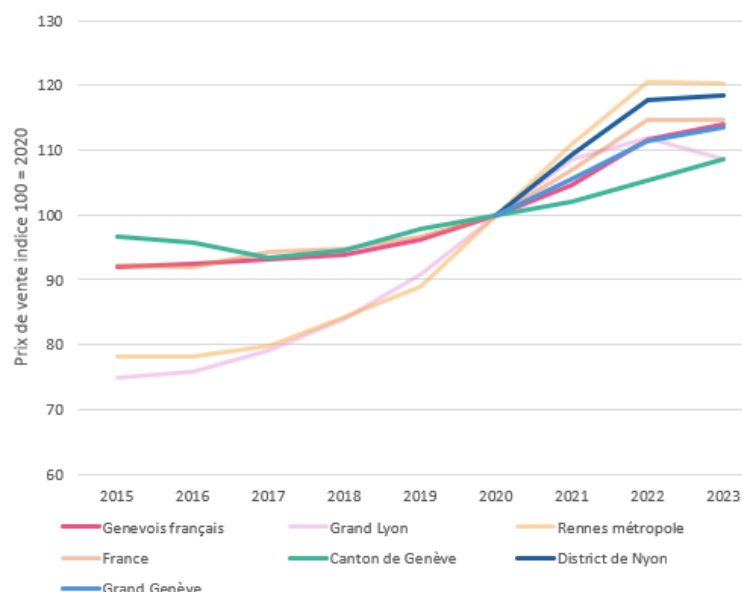
Les statuts d'occupation des ménages peuvent être considérés comme des révélateurs des niveaux de tension et de prix. L'accession à la propriété peut être considérée comme un objectif au sein des parcours résidentiels. Si bien que les locataires sont, en très grande majorité, les ménages qui ne peuvent pas acheter, c'est un choix par défaut.

Concernant le marché locatif, on notera qu'en Suisse, les investisseurs institutionnels (assurances, fonds de pension, etc.) ou leurs représentants, investissent fortement dans le locatif (36 % du parc locatif leur appartient, part en hausse). Ce n'est pas le cas en France où ils représentent 1 à 3 % des propriétaires de logements (<https://fonciers-en-debat.com/crise-du-logement-et-de-son-foncier-la-faute-a-la-financiarisation/>). Le parc locatif y est détenu par des particuliers (phénomène qui a été et est encouragé par des mesures de défiscalisation).

Ainsi la problématique de l'évolution des prix des loyers (très connectés en Suisse aux marchés financiers) est prégnante en Suisse, au moins autant que celle des prix de vente.

Les prix d'achat sont orientés fortement à la hausse depuis 2015 (début d'un cycle de hausse à l'échelle de nombreux pays d'Europe de l'Ouest), et ce dans tous les territoires étudiés (**Graphique 31**).

Graphique 31– Evolution des prix des appartements anciens, comparaisons territoriales (2015-2023)



Sources : France – DVF, Suisse : W&P, Realadvisor, OCStat

Ils connaissent un ralentissement depuis 2022 en lien avec la brusque et forte hausse des taux des crédits immobiliers en France. Ils restent néanmoins majoritairement à la hausse, avec une augmentation de 3 points en moyenne en 2025 par rapport à 2022, excepté pour la métropole de Lyon (moins 11 points).

Ils marquent le pas également dans le district de Nyon et le canton de Genève depuis 2021/2022.

Pour ce qui est des années 2024-2025, le manque de données côté Suisse ne permet pas d'afficher les prix des appartements pour ces années. Néanmoins, en France, les prix sont toujours à la hausse.

De fait, les marchés immobiliers de l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économique) sont de plus en plus synchrones, ce qui conduit à souligner l'impact de facteurs macro-économiques (évolution des taux notamment).

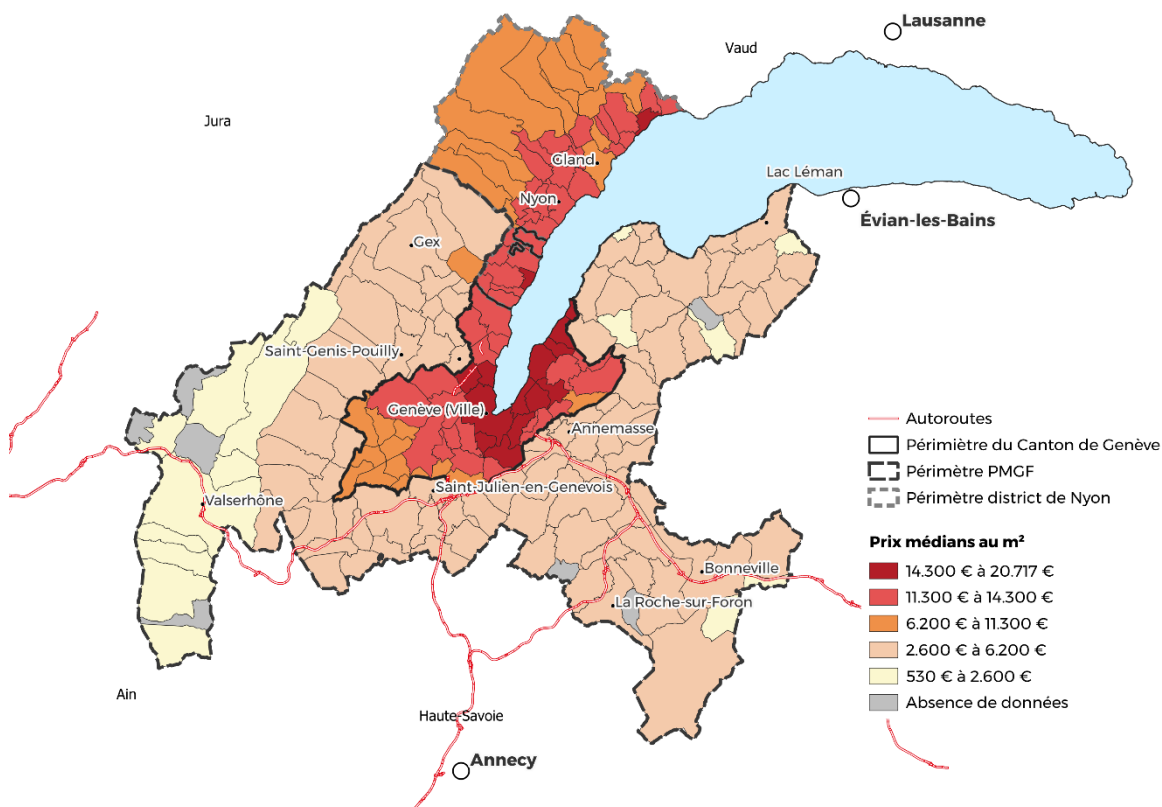
Si la dynamique de prix est parallèle, les niveaux de prix varient fortement au sein du Grand Genève, même si ceux-ci sont déjà élevés au global (prix a minima proches de ceux Rennes métropole, cf. **Graphique 32**). La partie Suisse (le district de Nyon et le canton de Genève) présente des prix en moyenne trois à quatre fois plus élevés que ceux du Genevois français.

Graphique 32 – Prix m² médians des appartements, comparaisons territoriales (2024)



Sources : France : DVF, 2025 et Suisse : Wüest Partner, 2025

Carte 12 – Prix médians des appartements dans le Grand Genève (2024)



Sources : France : DVF, 2025 et Suisse : Wüest Partner, 2025

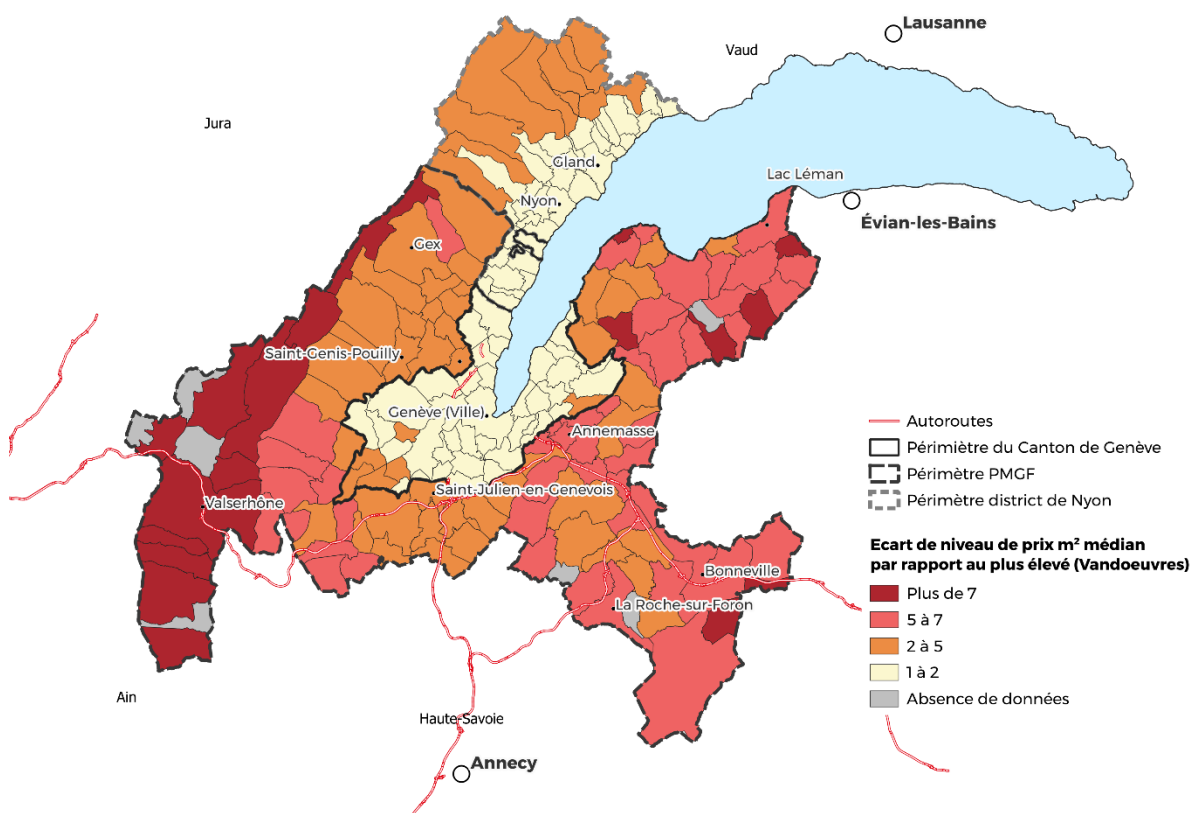
NB : Prix indiqués en euros : Taux de conversion utilisé : ECB — 1 EUR = 0.9264 CHF (donnée du 27-10-2025)

Dans le détail (**Carte 12**), Genève et ses alentours affichent des prix médians au m² compris entre 14 300 et 20 717 €. Toutes les communes suisses du Grand Genève ont des prix compris entre 6 200 € et 20 717 €, quand les communes du Genevois français ont des prix compris entre 530 et 6 200 €. A Genève, les prix sont donc 4,5 fois supérieurs à ceux du Genevois français. La carte d'écart de prix à

la commune la plus chère (Vandoeuvres – **Carte 13**) souligne la très forte dichotomie entre France et Suisse. On observe également une partition au sein du district de Nyon, entre le littoral qui présente une connectivité excellente avec Genève (grâce aux lignes CFF), concentre des emplois à haute valeur ajoutée, et dont les niveaux de prix s’inscrivent dans la continuité de ceux du canton de Genève et le reste du district, moins bien relié et doté en emplois, dont les niveaux de prix sont inférieurs et se rapprochent de ceux du Pays de Gex, côté français.

Les niveaux de prix sont dégressifs au fur et à mesure de l’éloignement du cœur genevois et les communes en franges du territoire sont donc celles qui ont des niveaux de prix les moins élevés, excepté Epagny, qui fait partie de l’aire d’attraction d’Annecy.

Carte 13– Ecart de prix à la revente par rapport à la commune la plus chère (2024)



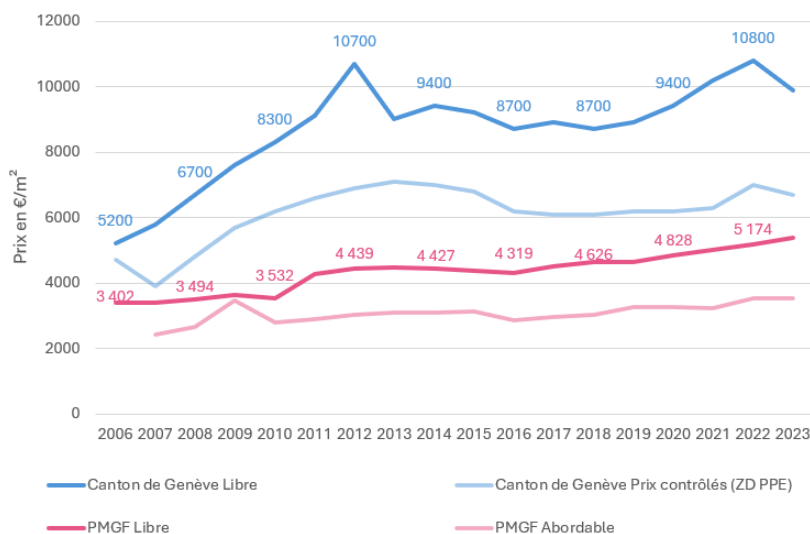
Sources : France : DVF, 2025 et Suisse : Wüest Partner, 2025

NB : Prix indiqués en euros : Taux de conversion utilisé : ECB — 1 EUR = 0.9264 CHF (donnée du 27-10-2025)

Lecture : Vandoeuvres affiche un prix médian plus de 7 fois supérieur à celui de Valsérhône.

Sur le marché du neuf (**Graphique 33– Evolution des prix des appartements neufs dans le canton de Genève et le Genevois français (2006-2023)**Graphique 33), les prix sont orientés fortement à la hausse depuis 2015/2016, après avoir stagné entre 2011 et 2016.

Graphique 33– Evolution des prix des appartements neufs dans le canton de Genève et le Genevois français (2006-2023)



Sources : France : DVF, 2025 et Suisse : Wüest Partner, 2025

Malgré la crise des volumes de vente en 2022, les prix de vente ont continué à augmenter : l'ajustement du marché se fait avant tout par les volumes.

Les prix de vente sont bornés :

- Par le « haut » : les capacités financières des ménages, qui ont diminué fortement en France à partir de 2022 et de la remontée des taux ;
- Et par « le bas » : les charges foncières qui, une fois élevées, peinent à descendre (on parle d'effet « cliquet ») et les coûts de construction, qui ont fortement évolué à la hausse avec la guerre en Ukraine notamment.

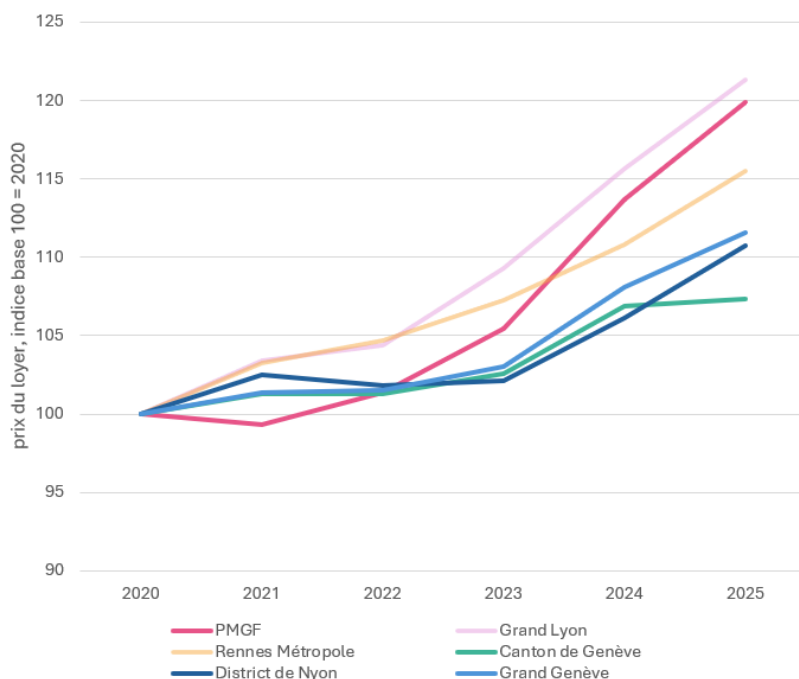
Cette double logique met les opérations actuelles et l'ensemble de l'activité en péril, les équilibres d'opération étant « pris en étau ».

C'est également le cas pour le logement abordable. Le développement du BRS en France n'a pas freiné la hausse des prix. Les équilibres d'opération, plus difficiles à trouver, expliquent probablement une part de cette hausse, aussi permise mécaniquement par des plafonds de prix qui évoluent chaque année à la hausse par décret.

4.2 Des loyers inabordables

Les loyers ne suivent pas l'évolution des prix. Même si l'analyse des offres suggère qu'ils ont fortement augmenté entre 2022 et 2025 (**Graphique 34**).

Graphique 34– Evolution des loyers des appartements non meublés (à l’offre), comparaisons territoriales (2020-2025)

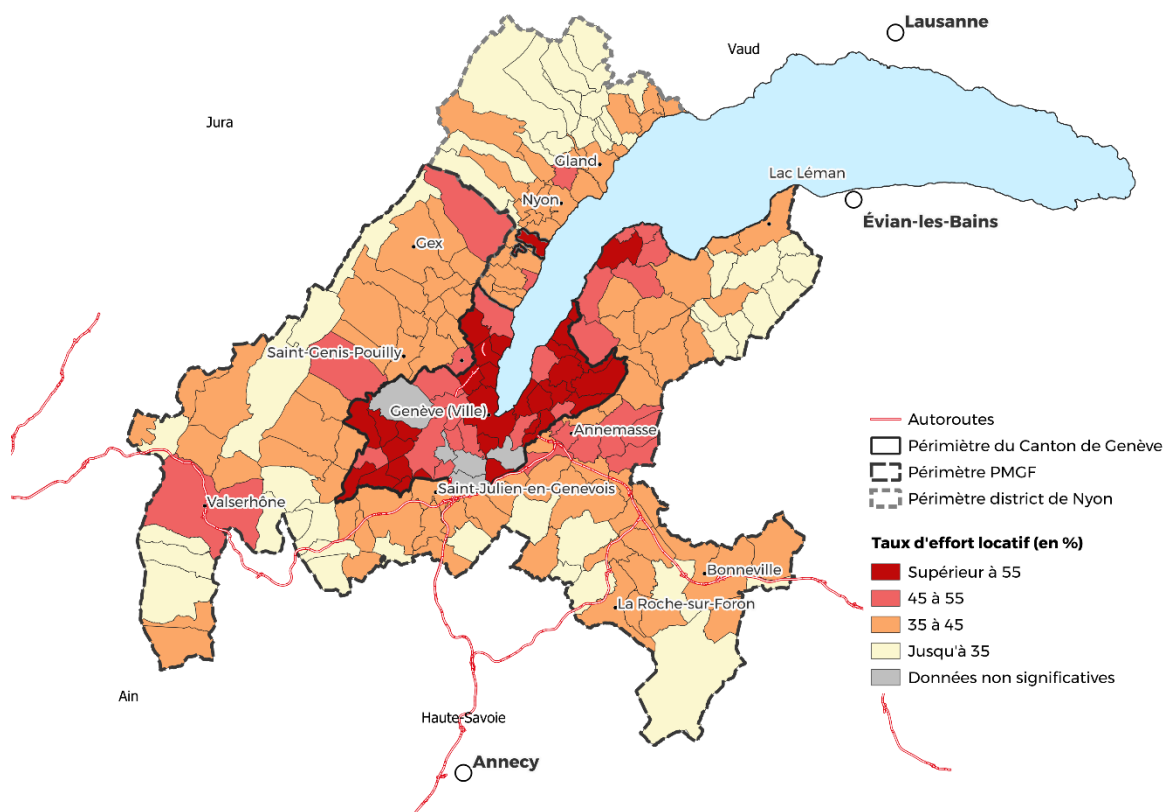


Sources : France : Yanport, 2025 et Suisse : W&P et Realadvisor, 2025

La hausse, généralisée, contient des profils contrastés malgré tout. Au sein du Grand Genève, c’est dans le Genevois français que la hausse est la plus spectaculaire : + 20 % entre 2020 et 2025 (le loyer moyen atteint 17,5 €/m² hors charges actuellement), une dynamique comparable à celle de la métropole de Lyon (+21 % et des prix autour de 17,3 €/m²). La hausse est aussi assez forte dans le district de Nyon : plus de 10 % de hausse en 5 ans (avec un loyer moyen autour de 31 €/m²).

Paradoxalement, car c’est un marché réputé spéculatif, le canton de Genève affiche une hausse relativement modérée de 7 à 8 % en 5 ans (pour un loyer moyen qui reste plus élevé, autour de 50 €/m²). Ce phénomène est difficile à expliquer, au-delà de l’artefact statistique qui n’est pas complètement à exclure (les données de loyers en accès libre ne sont pas toujours très fiables). On peut évoquer trois pistes d’explication : une limitation de la hausse liée au contrôle des loyers après rénovations (peu probable) ; la mise en location de nombreux logements dans les zones de développement qui prévoient qu’un tiers des logements construits propose des loyers encadrés (ZD-LOC) ou enfin le fait que les niveaux de loyers déjà atteints sont tels qu’une forte augmentation conduirait à un taux d’effort insoutenable pour les ménages.

Carte 14- Taux d'effort théorique à la location (T2) dans le Grand Genève (2024)



Sources : Loyers : France, La Carte des Loyers et Suisse, Wüest& Partner, Realadvisor Niveau de vie : Grand Genève : OST 2021 à l'échelle de sous-territoire : échelle EPCI sur le Genevois français ; échelle canton de Genève et échelle district de Nyon ; Loyer m² moyen d'un appartement non meublé à la location à l'échelle communale.

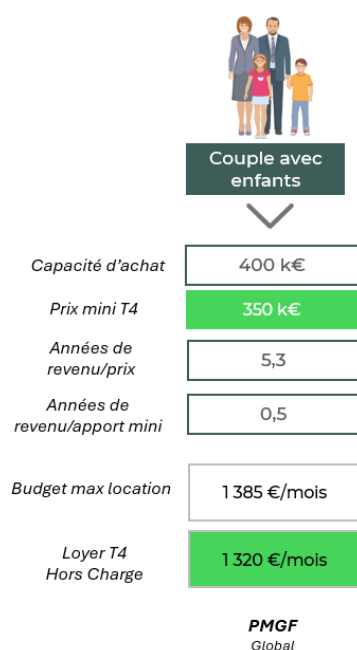
En mettant en regard les revenus de chaque territoire (revenu disponible médian pour une personne seule) et les loyers pratiqués (ici pour un T2), on peut observer un taux d'effort théorique pour la location : quelle part du revenu est captée par la location (**Carte 14**) ? Théorique car les agents immobiliers acceptent rarement des taux supérieurs à 33 % du revenu charges comprises. Ce taux d'effort théorique ne prend pas en compte les actifs transfrontaliers, qui, eux, ont des revenus plus importants, et donc un taux d'effort moins important à fournir dans les communes du Genevois français.

Ces taux peuvent atteindre jusqu'à 55 % dans le canton de Genève notamment. Ils révèlent les écarts importants existant entre les moyens de nombreux ménages et les loyers pratiqués.

4.3 Des logements inabordables, des parcours résidentiels bloqués, dans le locatif comme en accession

Pour juger du niveau d'inadéquation des prix pratiqués avec les revenus des ménages, nous procédons à présent à des appariements entre des ménages types et les logements qui leur correspondent théoriquement (**Schéma 3**).

Schéma 3– Analyse de l'adéquation capacité d'achat d'un ménage/prix du logement recherché



Source : Adéquation

Le principe est, à partir du revenu médian d'un ménage type (*source OST, 2022*), de calculer, à la manière dont le ferait un banquier (dans des conditions de taux, de durée et d'apport données), la capacité d'achat immobilier du ménage. Ensuite, nous comparons cette capacité d'achat au prix moyen du bien qui correspondrait à son besoin (un 4 pièces pour un couple avec 2 enfants en moyenne).

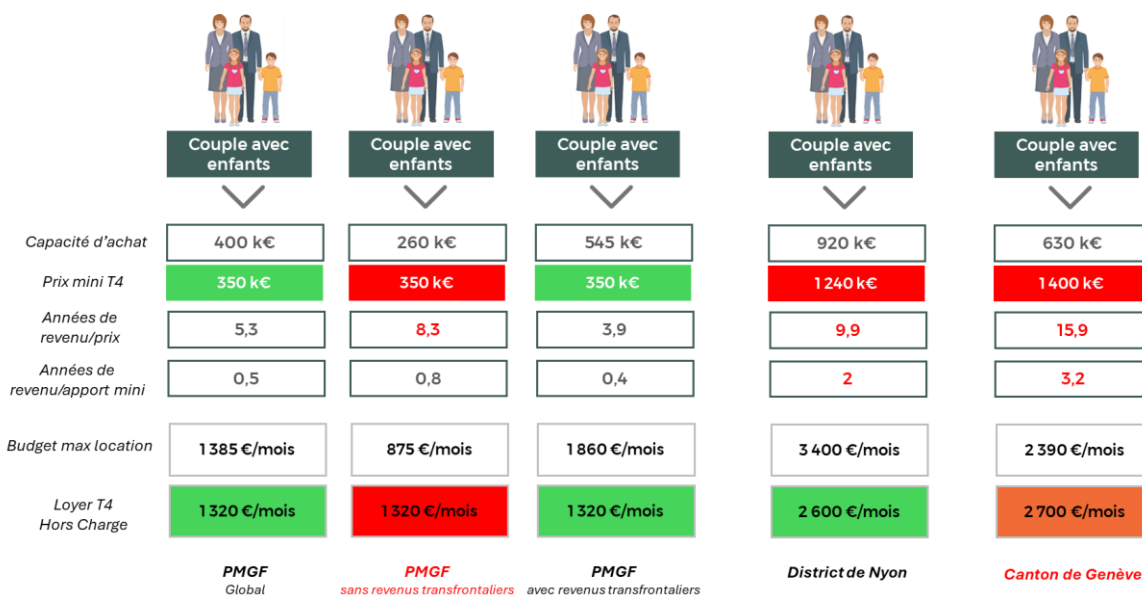
On procède d'une manière analogue pour le logement locatif, mais cette fois en appliquant les conditions habituellement utilisées par les agents immobiliers (loyer hors charge < ¼ du revenu mensuel net).

Dans l'exemple présenté, qui concerne le territoire du Genevois français, un couple avec enfants dispose de 400 000 € de capacité d'achat. Il peut donc acheter un 4 pièces pour se loger dans de bonnes conditions, puisque ce type de logement coûte, à Annemasse (qui est pris en référence), 350 000 € en moyenne à la revente. A noter que le même logement neuf coûterait plus de 400 000 €, ce qui le rendrait inaccessible.

Le prix de cet appartement correspond à 5,3 années de revenus du ménage, ce qui n'est pas très important, dans la mesure où le ménage peut mobiliser l'effet levier du crédit pour acheter. L'apport minimal demandé par la banque (10 % du prix dans le cas présent) correspond à 0,5 années de revenu, ce qui renvoie à un effort relativement limité.

A la location, le ménage dispose d'un budget, hors charge locatives, de 1 385 €/mois, pour un loyer moyen des appartements 4 pièces de 1 320 €/mois, ce qui lui permet de se loger dans le parc locatif.

Schéma 4– Couples avec enfants



Suisse : Apport 20 % ; Taux hypothécaire 2 % sur 10 ans ; 33 % endettement / France : Apport 10 % ; Tx brut 3,6 % sur 25 ans ; sans PTZ ; endettement mensuel 33 %

Source : Adéquation

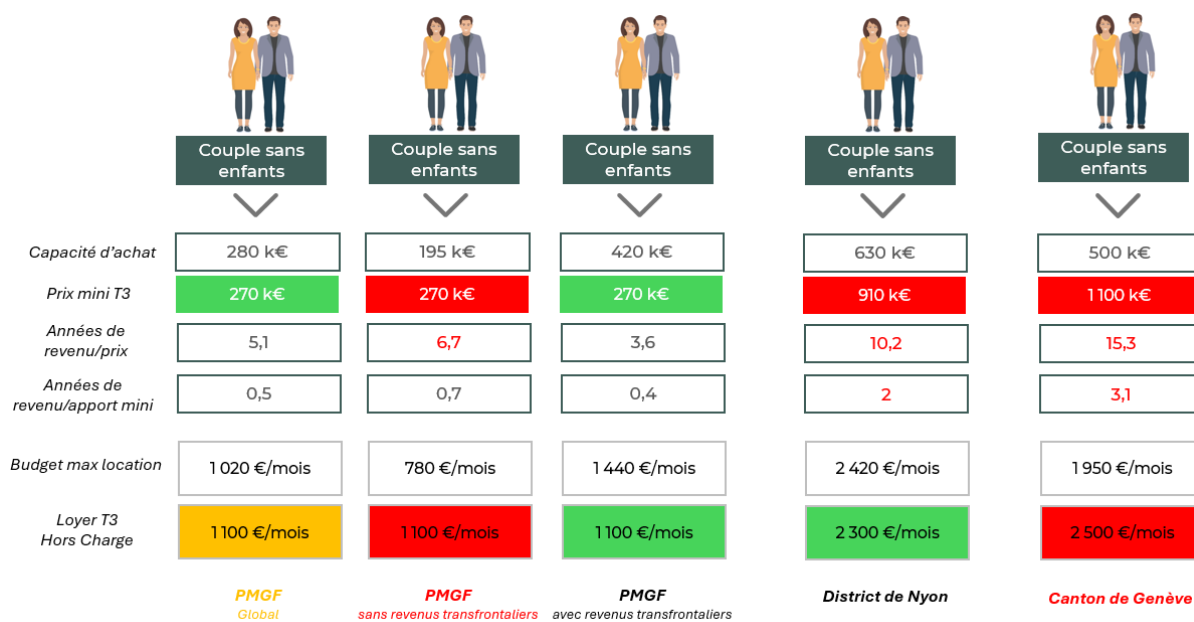
On constate, pour les couples avec enfants (**Schéma 4**), une forte inadéquation entre la capacité d'achat et les prix du marché. Dans les zones les plus tendues (canton de Genève, district de Nyon), les prix minimums des logements sont largement supérieurs à la capacité d'achat des ménages (écarts de 280 et 770 K€). Côté français, on observe une forte dichotomie, entre ceux qui bénéficient de revenus transfrontaliers, et ont largement les moyens d'acheter (capacité d'achat supérieure au prix moyen d'un T4 à Annemasse d'environ 200 000 €), et ceux qui n'en bénéficient pas et auxquels il manque plus de 60 000 € pour acheter un logement correspondant à leur besoin.

Ces écarts d'accessibilité se traduisent dans le nombre d'années de revenus que représente le prix d'achat : 15,9 années dans le canton de Genève contre 3,9 années pour les ménages transfrontaliers.

L'effort lié à l'apport minimum demandé par les banques est particulièrement bloquant côté Suisse, où il représente 2 (district de Nyon) et 3,2 années (canton de Genève) de revenus, contre moins d'un an côté Genevois français (0,4 années, soit 5 mois pour les transfrontaliers).

Le marché locatif paraît plus accessible, même les si les ménages dans le canton de Genève peuvent être en difficulté. Ce sont surtout les ménages ne bénéficiant pas de revenus transfrontaliers qui sont en difficulté.

Schéma 5– Couples sans enfants



Suisse : Apport 20 % ; Taux hypothécaire 2 % sur 10 ans ; 33 % endettement / France : Apport 10 % ; Tx brut 3,6 % sur 25 ans ; sans PTZ ; endettement mensuel 33 %

Source : Adéquation

Les couples sans enfants (**Schéma 5**) connaissent des difficultés un peu plus accentuées que celles des couples avec enfants (cette différence peut s'expliquer par le fait que les couples avec enfants ont généralement des âges plus avancés et la décision d'avoir des enfants peut être corrélée à la capacité financière des ménages à assumer leur charge). Le ratio prix / revenu va de 3,6 (pour les ménages du Genevois français qui ne rencontrent pas trop de difficultés) à 15,3 (pour ceux du canton de Genève). De même, le ratio apport / revenu va d'un « raisonnable » 0,4 pour les transfrontaliers à 3,1 années pour ceux du canton de Genève.

Les difficultés sont davantage présentes dans le locatif : seuls les transfrontaliers et les ménages du district de Nyon s'en sortent bien.

Schéma 6– Familles monoparentales



Suisse : Apport 20 % ; Taux hypothécaire 2 % sur 10 ans ; 33 % endettement / France : Apport 10 % ; Tx brut 3,6 % sur 25 ans ; sans PTZ ; endettement mensuel 33 %

Source : Adéquation

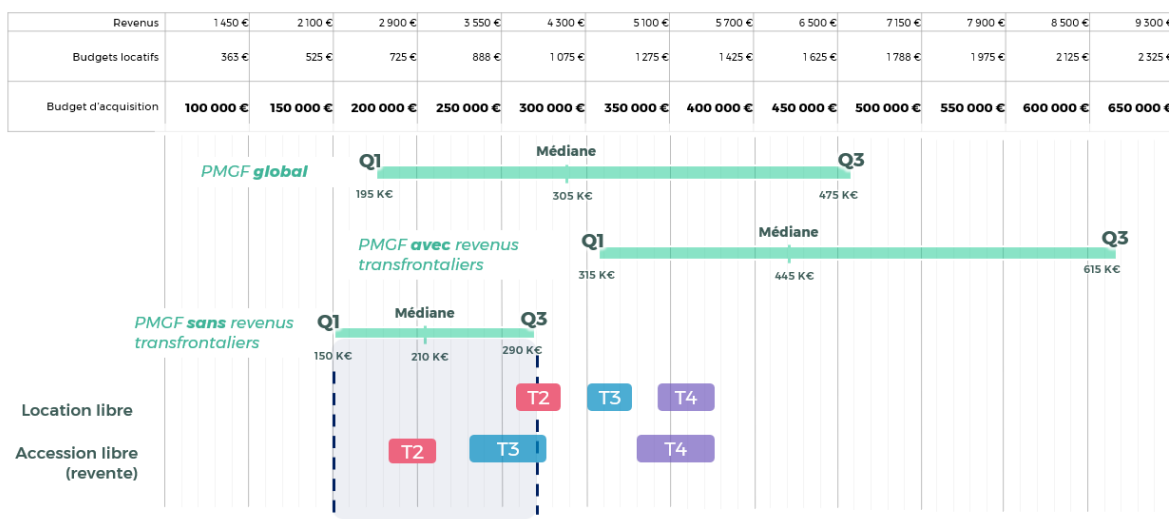
Concernant les ménages monoparentaux, seuls les ménages transfrontaliers (**Schéma 6**) sont dans une situation d'accessibilité du logement acceptable. Pour les autres, le ratio prix/revenu est de près de 10 pour les ménages sans revenus transfrontaliers (il manque à ces dernières 100 000 € pour acheter) et va jusqu'à 19,3 années pour les ménages du canton de Genève.

Le ratio apport / revenu atteint une année pour les ménages non transfrontaliers et atteint près de 4 ans dans le canton de Genève.

Il manque plusieurs centaines d'euros mensuels aux différents ménages pour louer (sauf aux transfrontaliers) et près de 1 000 € dans le cas du canton de Genève.

D'une manière générale, c'est l'ensemble de la classe moyenne, dont les revenus sont situés entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile de revenus d'un territoire donné, qui se trouve en difficulté pour acheter un logement tout en disposant, en général, des moyens pour louer (**Schéma 7, Schéma 8, Schéma 9**). La classe moyenne est, finalement, prise entre le marché libre, trop cher et réservé aux 25 % les plus riches, et le logement social, qui s'adresse en priorité aux ménages les plus modestes (notamment ceux dont les revenus sont inférieurs au 1^{er} quartile de revenus).

Schéma 7– Desserte ménage dans le Genevois français

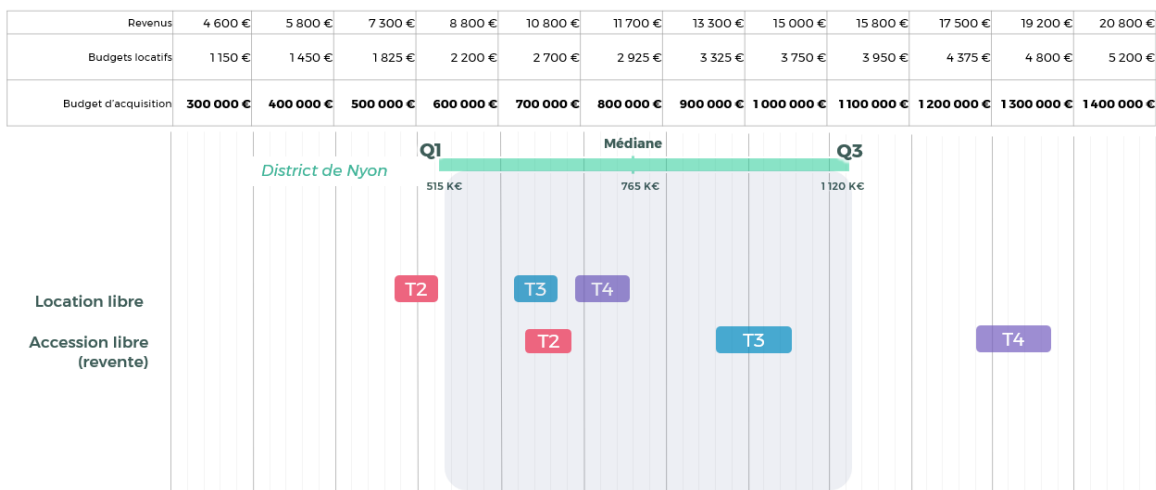


France : Apport 10 % ; Tx brut 3,6 % sur 25 ans ; sans PTZ ; endettement mensuel 33 %.

Source : Adéquation

Dans le Genevois français, il existe une forte dichotomie entre les ménages disposant de revenus transfrontaliers et ceux sans revenus transfrontaliers : le 1^{er} quartile de revenus des ménages avec revenus transfrontaliers est supérieur au 3^{ème} quartile de revenus des ménages sans revenus transfrontaliers. Pour les ménages avec des revenus transfrontaliers, il n'existe pas de difficulté financière en location ou en accession à la revente. En revanche, les ménages de la classe moyenne qui ne disposent pas de revenus transfrontaliers ne peuvent pas accéder à la revente qu'à des petites typologies et rencontrent également des difficultés pour se loger dans le parc locatif à des taux d'effort inférieurs à 25% de leurs revenus.

Schéma 8– Desserte ménage dans le district de Nyon

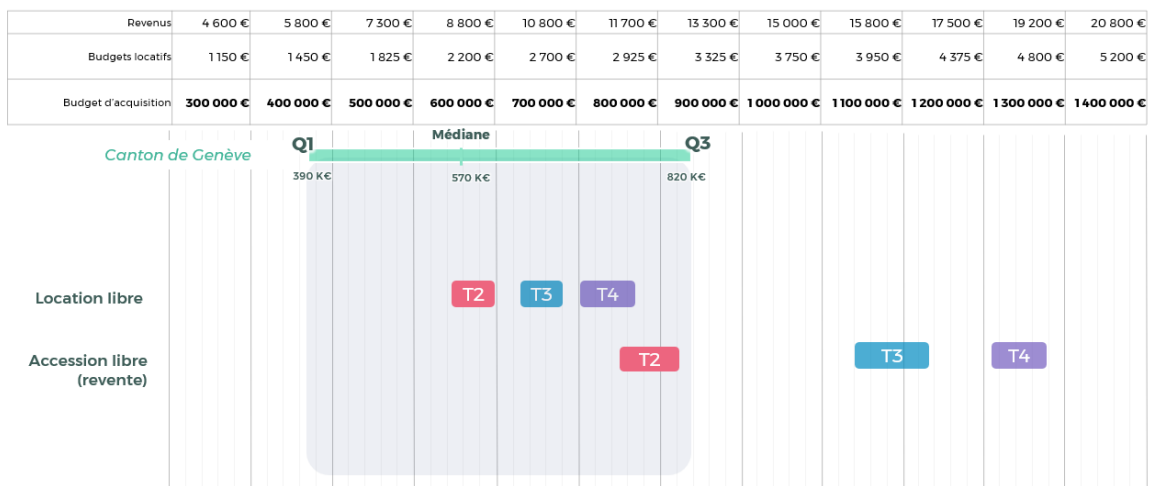


Suisse : Apport 20 % ; Taux hypothécaire 2 % sur 10 ans ; 33 % endettement

Source : Adéquation

Dans le district de Nyon (**Schéma 8**), les ménages de la classe moyenne sont particulièrement éloignés de l'accession à la propriété. Sur le volet locatif, seuls les ménages ayant des revenus supérieurs à la médiane peuvent louer un logement avec un taux d'effort soutenable.

Schéma 9– Desserte ménage dans le canton de Genève



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

Source : Adéquation

Dans le canton de Genève (**Schéma 9**), ce sont les grands logements qui apparaissent particulièrement difficiles à acquérir. Les T3 ne sont accessibles à l'achat que pour les ménages aux revenus au-dessus de la médiane. En locatif, les loyers pratiqués permettent à des ménages du 2^e quartile de revenus de se loger, soit une meilleure accessibilité financière qu'en accession.

En synthèse

- ⇒ Les prix des logements, déjà élevés dans le Grand Genève, ont augmenté fortement au cours des 7 dernières années.
- ⇒ Les loyers sont, eux aussi, orientés à la hausse.
- ⇒ Ainsi, l'ensemble des ménages de la classe moyenne connaît des difficultés d'accession à la propriété.
- ⇒ Les difficultés d'accès au logement locatif sont moins marquées, mais elles touchent les ménages qui ne disposent pas de revenus en provenance de Suisse et les ménages monoparentaux.

La forte croissance des prix, en locatif et en accession, à l'échelle du Grand Genève, entraîne une inabordabilité croissante du logement. L'enjeu est donc d'orienter l'offre de logements produite vers une offre plus abordable, afin qu'elle soit en adéquation avec les capacités budgétaires des différentes catégories de ménages présentes localement.

CONCLUSION

Confronté à un déséquilibre structurel entre une demande en logements durablement dynamique et une capacité de production aujourd'hui insuffisante et fragilisée, le Grand Genève est aujourd'hui à un moment charnière de son développement résidentiel. Ce déséquilibre, amplifié par l'effet frontière, bloque progressivement les parcours résidentiels et renforce les inégalités territoriales et sociales.

Ce déséquilibre s'inscrit dans un système métropolitain transfrontalier intégré, où les marchés du logement, de l'emploi et de la mobilité sont étroitement interdépendants.

Le diagnostic a mis en évidence une tension structurelle et durable des marchés du logement dans le Grand Genève, résultant d'une croissance rapide du nombre de ménages, d'une polarisation économique très forte autour de Genève et d'une capacité de production de logements aujourd'hui insuffisante et fragilisée. Cette tension dépasse largement les frontières administratives et s'inscrit dans une logique métropolitaine transfrontalière élargie.

La croissance des ménages, plus rapide que celle de la population, combinée au desserrement des ménages et au vieillissement démographique, génère des besoins quantitatifs et qualitatifs élevés. Or, l'offre de logements produite apparaît insuffisante et de plus en plus inadéquate face aux profils des ménages (petites tailles de ménages, familles monoparentales, seniors), contribuant à un blocage croissant des parcours résidentiels.

Les marchés immobiliers sont fortement structurés par les écarts de revenus, eux-mêmes largement déterminés par l'effet frontière. Dans le Genevois français, les ménages disposant de revenus suisses bénéficient d'un avantage décisif, tandis que les ménages sans revenus transfrontaliers, pourtant majoritaires, rencontrent des difficultés croissantes d'accès au logement, y compris locatif. Côté suisse, dans le canton de Genève comme dans le district de Nyon, les ménages appartenant aux classes moyennes sont évincés du marché de l'accession à la propriété. Cette situation alimente des phénomènes de report résidentiel vers des territoires de plus en plus éloignés, avec des impacts majeurs sur les mobilités, l'environnement et la cohésion territoriale.

La chute récente de la production de logements neufs, en particulier dans le Genevois français, constitue un point de rupture. Elle fragilise l'ensemble de la chaîne de production, y compris le logement social et abordable, et compromet la capacité du territoire à répondre aux besoins futurs.

Face à ces constats, le Grand Genève est confronté à un enjeu stratégique majeur : engager une réponse collective, coordonnée et transfrontalière, visant à relancer la production de logements, adapter l'offre aux besoins réels des ménages, maîtriser les effets de marché sécuriser les parcours résidentiels, afin de préserver l'attractivité, la cohésion sociale et la soutenabilité du territoire.

Le Grand Genève fait donc face à un risque de décrochage durable entre besoins en logements et capacités de réponse, avec des conséquences majeures sur l'attractivité, la cohésion sociale, les parcours résidentiels et la transition écologique. Une stratégie concertée et volontariste s'impose.

Cette stratégie logement devra être collective, transfrontalière et structurelle, combinant relance de la production, maîtrise des prix, diversification de l'offre et meilleure prise en compte des trajectoires résidentielles à l'échelle métropolitaine élargie.

ANNEXES

Annexe 1 : provenance et nationalité des acquéreurs à l'échelle du Genevois français

Nationalité vs CC de provenance pour les achats ventes d'appartements

		Provenance des acquéreurs (dernier domicile) en %								
		CA Annemasse les Voiron-Agglomération	CA pays de Gex	Ca Thonon agglomération	CC Arve et Salève	CC du genevois	Terre Valsérhône Interco	CC du pays Rochois	CC Faucigny-Glières	Suisse
Nationalité des acquéreurs (toutes provenances confondues)	France	78	76	86	89	79	84	90	91	44
	Suisse	3	4	1	3	7	1	0	1	29
	Autres nationalités	19	21	13	8	14	15	9	9	27
	Total général	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Nationalités vs CC de provenance pour les achats-ventes de maisons

		Provenance des acquéreurs (dernier domicile) en %								
		CA Annemasse les Voiron-Agglomération	CA du pays de Gex	CA Thonon agglomération	CC Arve et Salève	CC du Genevois	Terre Valsérhône Interco	CC du pays Rochois	CC Faucigny-Glières	Suisse
Nationalité des acquéreurs (toutes provenances confondues)	France	80	69	78	91	75	83	89	91	25
	Suisse	5	5	4	0	9	1	3	1	41
	Autres nationalités	15	26	18	9	16	16	8	8	34
	Total général	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Sources : PMGF-base notaire *Perval*, année 2019 et 2024

Nb : Si plusieurs personnes sont acquéreurs on reporte la nationalité du plus âgé.

Lecture des tableaux : la lecture s'effectue en colonne (à la verticale). Dans le Genevois français, 44 % des acquéreurs d'appartements provenant de Suisse sont de nationalité française (1^{er} tableau). 29 % d'entre eux sont de nationalité Suisse.

Les échantillons se composent de 3 637 transactions pour les maisons et 6 265 transactions pour les appartements. Dans ces échantillons, 422 acquéreurs pour les maisons et 510 pour les appartements ont comme provenance la suisse. Les acquéreurs en provenance du genevois français représentent 4 231 transactions pour les appartements et 2 522 transactions pour les maisons.

Pour toutes les provenances des acquéreurs, la nationalité française est largement dominante.

Dans les ménages acquéreurs provenant de Suisse, la nationalité suisse n'est pas majoritaire. Même si cette nationalité est celle de 41 % des acquéreurs dans le cas des maisons. Ils ne sont que 29 % dans le cas des appartements.

On peut y voir une forme de logique : des ménages français de « retour » en France, qui se logent, parfois dans des appartements. Des ménages suisses qui, s'ils se décident à passer la frontière, achètent des maisons, ou bien recherchent une résidence secondaire.

Annexe 2 : CSP des acquéreurs et des vendeurs à l'échelle du Genevois français

CSP des acheteurs-vendeurs d'appartements dans le PMGF

		vendeurs							
acquéreurs		Agriculteurs exploitants	Artisans commerçants et chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres sans activité
CSP des acquéreurs tout vendeurs	Agriculteurs exploitants	0	1	0	1	0	0	1	0
	Artisans commerçants et chefs d'entreprise	8	4	4	4	5	4	6	3
	Cadres et professions intellectuelles supérieures	25	22	28	23	22	19	23	20
	Professions intermédiaires	33	33	30	34	31	31	28	32
	Employés	8	17	17	19	19	20	16	16
	Ouvriers	17	13	8	10	11	12	12	11
	Retraités	8	7	10	8	10	10	13	15
	Autres sans activité	0	3	2	1	3	2	2	3
	total	100	100	100	100	100	100	100	100

Sources : PMGF-base notaire Perval, année 2019 et 2024

Nb : Si plusieurs personnes sont acquéreurs on reporte la CSP du plus âgé.

Exemple de tableau des couples vendeurs-acquéreurs, avec le pourcentage que représente chaque CSP dans la part de vente par CSP : les agriculteurs-exploitants vendeurs vendent à 33 % à des professions intermédiaires.

CSP des acheteurs-vendeurs de maisons dans le PMGF

		vendeurs							
acquéreurs		Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants et chefs	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres sans activité
CSP des acquéreurs tous vendeurs	Agriculteurs exploitants	0	1	0	0	0	1	0	0
	Artisans, commerçants et chefs	0	7	3	5	5	4	7	10
	Cadres et professions intellectuelles supérieures	33	21	40	31	28	22	26	23
	Professions intermédiaires	56	34	32	32	31	35	30	32
	Employés	11	19	13	15	17	16	14	12
	Ouvriers	0	16	8	12	13	16	14	18
	Retraités	0	3	2	4	3	4	6	1
	Autres sans activité	0	1	2	1	2	2	3	5
	total	100	100	100	100	100	100	100	100

Sources : PMGF-base notaire Perval, année 2019 et 2024

Nb : Si plusieurs personnes sont acquéreurs on reporte la CSP du plus âgé.

Pour ce qui est des maisons, les principaux acheteurs sont les professions intermédiaires (32 % des acheteurs), suivis des cadres et professions intellectuelles supérieures (29 % des acheteurs). Ces deux CSP achètent à toutes les CSP confondues.

Les retraités sont la CSP qui vend le plus (34 %). Ils achètent majoritairement à d'autres retraités (52 % des achats de retraités).

40 % des cadres et professions intellectuelles supérieures vendent aux personnes de la même CSP, résultat qu'on ne retrouve pas chez les autres CSP.

Pour ce qui est des appartements, les plus gros acheteurs en termes de volumes restent les professions intermédiaires (31% des acheteurs) suivis des retraités (29 %). Comme dans le cas des maisons, ce sont les professions intermédiaires qui achètent le plus, à toutes les CSP confondues.

Pas de grosses dynamiques interclasses à souligner, si ce n'est que les agriculteurs achètent à 39 % à des retraités.

Table des graphiques

Graphique 1 - Croissance démographique dans le Grand Genève (1968-2022)	10
Graphique 2 - Taux de solde migratoire, comparaisons territoriales (2022)	12
Graphique 3 - Indice de concentration de l'emploi (emplois/actifs), comparaisons territoriales (2021)	13
Graphique 4 - Part des actifs transfrontaliers, comparaisons territoriales (2021)	15
Graphique 5 - Evolution du nombre de travailleurs frontaliers résidant en France et travaillant dans les pays voisins, comparaisons territoriales (2009-2020)	16
Graphique 6 - Projections du nombre de ménages dans l'espace transfrontalier genevois à l'horizon 2050	19
Graphique 7 - Projections du nombre de ménages et d'habitants dans le Grand Genève à horizon 2050 (base 100 : 2018)	19
Graphique 8 - Indice d'efficacité démographique, comparaisons territoriales (2022)	20
Graphique 9 - Taux de résidences secondaires, comparaisons territoriales (2022)	21
Graphique 10 - Principaux facteurs explicatifs des choix résidentiels des employés de la Genève internationale (2023)	27
Graphique 11 - Principaux facteurs explicatifs des choix résidentiels des habitants de Saint-Cergue (2017)	27
Graphique 12 - Taille des ménages, comparaisons territoriales (2016-2020 /2022-2024)	30
Graphique 13 - Répartition par typologie des logements produits en promotion immobilière dans le Genevois français (2020-2025)	31
Graphique 14 – Répartition par âge des ménages, comparaisons territoriales (2016-2020 et 2022-2024)	33
Graphique 15– Pyramide des âges à horizon 2050 dans le Grand Genève	33
Graphique 16 – Part des différentes catégories socio-professionnelles dans la population, comparaisons territoriales (2016-2020)	34
Graphique 17- Part des différentes catégories socio-professionnelles dans l'acquisition de logements anciens, dans le Genevois français (2019 et 2024)	35
Graphique 18– Distribution des niveaux de vie dans les sous-territoires du Grand Genève (2018)	36
Graphique 19– Niveaux d'inégalités et niveau de vie annuel des habitants du Grand Genève, par sous-territoires et types de ménages (2018)	37
Graphique 20 – Evolution du nombre de ventes annuelles de logements dans l'ancien, comparaisons territoriales (2010-2024)	40
Graphique 21 - Evolution du taux de rotation par typologie, Genevois français	41
Graphique 22 – Evolution de la production annuelle de logements neufs, dans le Grand Genève (2011-2024)	42
Graphique 23– Ratio de production de logements pour 1 000 habitants, comparaisons territoriales (2022-2024)	43
Graphique 24 – Nombre de ventes au détail en promotion neuve, en libre, dans le Genevois français (2010-2025)	44
Graphique 25 – Livraison de logements locatifs à caractère social, Genevois français et canton de Genève (2005-2023)	45
Graphique 26 – Evolution du stock de logements subventionnés en Suisse (1977-2023)	46
Graphique 27 - Part de logements locatifs à caractère social au sein du parc, comparaisons territoriales (2023 et 2024)	47
Graphique 28 – Nombre de ventes au détail en promotion neuve, en accession abordable, dans le Genevois français, (2010-2025)	48
Graphique 29- Part des différents types de ventes en accession abordable à la propriété, Genevois français (2007-2024)	49
Graphique 30– Taux de propriétaires, comparaisons territoriales (2022)	52

Graphique 31– Evolution des prix des appartements anciens, comparaisons territoriales (2015-2023)	53
Graphique 32 – Prix m ² médians des appartements, comparaisons territoriales (2024)	54
Graphique 33– Evolution des prix des appartements neufs dans le canton de Genève et le Genevois français (2006-2023)	56
Graphique 34– Evolution des loyers des appartements non meublés (à l’offre), comparaisons territoriales (2020-2025)	57

Table des cartes

Carte 1 - Taux de variation de la population dans le Grand Genève (2016-2022)	11
Carte 2 - Évolution annuelle moyenne de la population due au solde apparent entrées/sorties (hors solde naturel) dans le Grand Genève (2016-2022)	12
Carte 3 – Indice de concentration de l’emploi (emplois/actifs) dans le Grand Genève (2021)	14
Carte 4 – Evolution de la part des frontaliers parmi les actifs en %, comparaisons territoriales (2009-2020)	15
Carte 5 – Indice d’efficacité démographique dans le Grand Genève (2016-2022)	20
Carte 6 - Taux de résidences secondaires dans le Grand Genève (2022)	22
Carte 7 – Part des grands logements dans le parc de résidences principales dans le Grand Genève (2021)	31
Carte 8 – Niveau de vie annuel médian dans les territoires à proximité de Genève (en 2018)	35
Carte 9 – Production de logements rapportée à la population dans le Grand Genève (2022-2024)	43
Carte 10 - Part de logements locatifs à caractère social au sein du parc, dans le Grand Genève (2023 et 2024)	47
Carte 11– Taux de propriétaires dans le Grand Genève (2022)	52
Carte 12 – Prix médians des appartements dans le Grand Genève (2024)	54
Carte 13– Ecart de prix à la revente par rapport à la commune la plus chère (2024)	55
Carte 14- <i>Taux d’effort théorique à la location (T2) dans le Grand Genève (2024)</i>	58

Table des tableaux

Tableau 1 - Les composantes du calcul des besoins en logement d’un territoire	17
Tableau 2 - Projections démographiques pour le Grand Genève à l’horizon 2050	18
Tableau 3– Nationalités des acheteurs et vendeurs d’appartements dans le Genevois français (2019 et 2024 – données agrégées sur les deux années)	24
Tableau 4- Nationalités des acheteurs et vendeurs de maisons dans le Genevois français (2019 et 2024 – données agrégées sur les deux années)	24
Tableau 5 – <i>Taux de rotation du parc de logements, comparaisons territoriales (2010, 2015, 2020, 2025)</i>	41

Table des schémas

Schéma 1– Les entrants et les sortants dans le Grand Genève (2022)	23
Schéma 2- <i>Principales provenances des acquéreurs de maisons dans le Genevois français (2019 et 2024 – données agrégées sur les deux années)</i>	25
Schéma 3– <i>Analyse de l’adéquation capacité d’achat d’un ménage/prix du logement recherché</i>	59
Schéma 4– Couples avec enfants	60
Schéma 5– Couples sans enfants	61
Schéma 6– Familles monoparentales	61
Schéma 7– Desserte ménage dans le Genevois français	62

Schéma 8– Desserte ménage dans le district de Nyon

63

Schéma 9– Desserte ménage dans le canton de Genève

63

www.grand-geneve.org

GLCT GRAND GÈNEVE - République et canton de Genève - Rue de l'Hôtel-de-Ville 2 - Case postale 3964 - 1211 Genève 3
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GÈNEVE - T +41 (0)22 546 73 40 - grand-geneve@etat.ge.ch
RÉGION DE NYON - T +41 (0)22 361 23 24 - info@regiondenyon.ch
POLE MÉTROPOLITAIN DU GÉNEVOIS FRANÇAIS - T +33 (0)4 50 04 54 08 - infos@grand-geneve.org