



Logement et foncier

RÉFÉRENTE → FAUSTINA FRANQUET



CONSTATS

Les marchés immobiliers et fonciers du Grand Genève sont significativement marqués par l'effet-frontière et par un déséquilibre entre les emplois, principalement localisés dans la partie suisse, et les logements, principalement créés dans la partie française. À noter néanmoins qu'en 2022, plus de 3 800 logements ont été construits dans le Canton de Genève dont 86% réalisés en construction neuve, un rythme nettement supérieur à la moyenne des dix dernières années (2 150 log/an).

Les écarts entre les prix des logements de part et d'autre de la frontière sont très importants – les prix à Genève sont en moyenne trois fois plus élevés que dans le Genevois français. Ces prix sont en constante augmentation et cette hausse se répercute sur des territoires à plus en plus éloignés de la frontière immédiate, voire situés en dehors du Grand Genève (bassin annécien, Haut-Chablais, vallée du Rhône).

Cette situation du logement a un effet notable sur les trajectoires résidentielles des habitants du Grand Genève et exacerbe les inégalités socioéconomiques. Elle encourage les actifs frontaliers à se loger dans le Genevois français, d'autant plus que l'accès à la propriété en Suisse est très complexe, et pénalise les actifs payés en euros qui ne peuvent plus se loger à proximité de leur emploi.

Ces trajectoires résidentielles entraînent des effets négatifs sur l'environnement. La construction de logements est le premier poste de consommation foncière dans le Grand Genève et plus particulièrement pour le Genevois

français (78% des terres consommées entre 2011 et 2021). L'artificialisation des sols est préjudiciable au territoire à plusieurs niveaux : elle accélère la perte de biodiversité, participe au réchauffement climatique, amplifie les risques naturels (mouvements de terrains, inondations), pénalise l'agriculture locale et la capacité du territoire à se nourrir et accroît la pression sur les ressources (sols, sous-sols, eau) et leurs réseaux.

Ces trajectoires ont également un impact notable sur les mobilités : alors que la croissance démographique exceptionnelle du territoire génère d'elle-même une augmentation des flux, l'éloignement des actifs de leur lieu d'emploi augmente les distances parcourues, les temps de trajets et favorise l'utilisation de la voiture individuelle. Ce cycle augmente les émissions de polluants et génère de nombreuses nuisances qui pénalisent la qualité de vie des habitants.

Les activités économiques et les services publics français pâtissent de cette situation. Ils font notamment face à une pénurie de main-d'œuvre et une précarisation des actifs qui menacent leur viabilité économique et leur fonctionnement. Il est également plus coûteux pour les collectivités et les organismes fonciers d'acquérir des terrains pour construire des logements abordables, ou encore les équipements publics et les infrastructures nécessaires à la population.

Les aspects spatiaux du logement (quantification des besoins et localisation des futurs quartiers d'habitat) sont traités dans le cadre de la Vision territoriale transfrontalière.

CHIFFRES CLÉ

	PARC IMMOBILIER	LOGEMENTS CONSTRUITS 2013-2019	PRIX MOYEN D'UN APPARTEMENT NEUF EN 2018	EXTENSION DE LA TÂCHE URBAINE* 2015-2019
GRAND GENÈVE	550 000 logements	50 000 logements	-	1 475 ha
CANTON DE GENÈVE	47%	27%	15 500 €/m ² 14'875 CHF/m ²	220 ha
GENEVOIS FRANÇAIS	44%	63%	4 100 €/m ² 3'920 CHF/m ²	1 100 ha
DISTRICT DE NYON	9%	10%	13 450 €/m ² 12'865 CHF/m ²	155 ha

Données logements : Office cantonal de la statistique (ge.ch)

*Tâche urbaine : estimée à partir d'un rayon de 30 mètres autour des bâtiments, Source : Grand Genève



L'objectif lors de la table ronde était de réfléchir collectivement à de nouveaux outils transfrontaliers ou partagés pour répondre aux problématiques de l'accès au logement et de la maîtrise foncière.

Les constats sont partagés autour de la table.

Les sujets suivants sont relevés comme prioritaires :

- Les autorités suisses éprouvent de plus en plus de difficultés à sortir du logement en raison de **l'opposition croissante de la population** à la densification et aux grands projets. L'objectif est de travailler collectivement sur un **récit commun et une approche positive de la densification** (communication et pédagogie auprès de la population), ce que le Grand Genève serait en mesure de porter.
- Le concept de la ville du quart d'heure est **incompatible avec le modèle de développement de l'emploi frontalier** qui va rechercher une main-d'œuvre de plus en plus éloignée. D'où la nécessité de tenir un débat sur le développement des proximités locales, sur la densification et sur la qualité urbaine.

- Les nombreux déséquilibres sur le logement ne peuvent pas être traités sans questionner dans le même temps la **stratégie économique de l'agglomération**. Une identification des futurs sites d'accueil des entreprises et de création d'emploi à l'échelle du Grand Genève est nécessaire, tout comme **la recherche de leviers permettant une mixité entre emplois et logement**.
- Il est également nécessaire d'agir ensemble à chaque étape de l'aménagement du territoire : de la planification au montage opérationnel. Pour cela, il faut avoir **une vision transfrontalière sur toutes les étapes de production la ville** : de la planification à l'enquête publique en passant par la maîtrise foncière et l'aide à l'équipement.
- Si des outils et des moyens complémentaires sont mobilisés, ils peuvent évidemment soutenir la production de logement (ex : acquisition de foncier) mais ils peuvent également contribuer à **diminuer les coûts d'équipements** (ex : financement des infrastructures et des réseaux au sein de l'opération) pour le logement mais aussi pour **l'implantation d'entreprises à vocation artisanale et industrielle**.

 **EXEMPLES CONCRETS**

- 1. Pour pallier ces difficultés, les collectivités publiques françaises et suisses agissent sur le logement**, en accompagnant la création de logements sociaux et de nouveaux produits immobiliers dits abordables (exemples : bail réel solidaire en France, logements à loyer abordables dans le Canton de Vaud, obligation de réaliser un tiers de logements d'utilité publique dans le Canton de Genève).
- 2. Les collectivités agissent également sur le foncier**, accompagnés par des organismes dédiés (exemples : Foncière de Haute-Savoie, EPF de l'Ain, coopératives d'habitation en Suisse). **D'autres pistes sont explorées**, notamment en France : droit de réserve de logements sociaux pour les agents de la fonction publique, plafonnement

des loyers, lien entre bail et contrat de travail, etc.

- 3. La maîtrise et la gestion du foncier et le renouvellement des façons de créer du logement deviennent des impératifs.** Côté suisse, la Stratégie Sol Suisse poursuit l'objectif « zéro consommation nette » d'ici à 2050. Le plan sectoriel des surfaces d'assolement (SDA) limite déjà fortement les extensions urbaines sur la zone agricole en définissant des quotas de consommation par canton. Côté français, la loi Climat et résilience promulguée en 2021 oblige les collectivités à diviser par deux leur consommation foncière par tranche de dix ans, jusqu'à atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » en 2050.



RÉALISATIONS LOCALES EN TERMES D'HABITAT ET DE FONCIER

Dans le Genevois français, le développement des Baux réels solidaires (BRS) permet aux offices fonciers solidaires de séparer le foncier du bâti, d'abaisser les coûts de construction et d'acquisition, pour offrir du logement abordable aux ménages.

Exemple à Reignier-Ésery : 17 logements BRS en accession avec un prix moyen de 2 800 €/m² (-45% par rapport aux prix du marché) porté par l'EPF 74 en association avec ICADE Promotion.



Situé à Genève dans le quartier des Charmilles, le plan localisé de quartier (PLQ) de Bourgogne propose de créer en densification 450 logements abordables, 5 000 m² d'activités, des rez-de-chaussée commerciaux et un nouveau parc public de 1,5 hectare. Les nouveaux bâtiments devront répondre à de hautes normes de performances environnementales : le chauffage sera alimenté par 80% d'énergies renouvelables.



Situé à Nyon, le projet de rénovation de la Suettaz est une opération de démolition-reconstruction visant à créer 380 logements abordables et de nouveaux espaces publics. Le quartier devra répondre aux standards de performance énergétique Minergie-P-ECO.





LEVIERS D'ACTION retenus à l'issue de la table ronde du 30.11.23

1^{ER} LEVIER RETENU : OPÉRER UN RAPPROCHEMENT ENTRE LES ORGANISMES DE PORTAGE FONCIER FRANÇAIS ET SUISSES

Impact : Grand Genève

Rapidité d'effet : À mettre en place d'ici la fin du mandat (2 ans)

Modalités / Déroulement :

1. Commencer par avoir une feuille de route synthétique et claire qui résume les attentes des élus français et suisses sur la question du logement et plus globalement du foncier (sur le logement et l'économie) et en débattre prochainement dans les instances du GLCT Grand Genève ;
2. Transmettre cette feuille de route aux élus et directeurs des établissements de portage foncier français et suisses (identifiés : EPF 01, EPF 74, FTI, SVL) en leur proposant de se réunir pour réfléchir à des stratégies, actions et outils communs pour

répondre à ces attentes, et leur demander d'identifier en retour leurs propres besoins pour les mettre en place ;

3. Selon les retours, soit le GLCT Grand Genève agit en propre (ex : en gérant un fonds de solidarité métropolitain), soit crée les connexions nécessaires avec d'autres acteurs, soit renvoie cette question à l'initiative des acteurs en présence.

2^{LE} LEVIER RETENU : CRÉER UN FONDS MÉTROPOLITAIN DÉDIÉ AU LOGEMENT

Impact : Grand Genève

Rapidité d'effet : Idée à consolider d'ici 2 ans sur les modalités, les acteurs mobilisés, les sources de financement ; À déployer d'ici 5 ans environ.

Modalités / Déroulement :

1. Pour consolider cette idée d'ici 2 ans, creuser dans les expériences déjà réalisées (ex : Métropole du Grand Paris).



SUITES À DONNER

ACTIONS	HORIZON	BUDGET	PILOTES / CO-PILOTES	ACTEURS À ASSOCIER	RÔLE GLCT (PROPOSITION)
Opérer un rapprochement entre les établissements fonciers français et suisses (en lien avec les démarches conduites en matière de foncier dédié à l'économie productive)	D'ici fin 2024 : - Organisation d'une réunion technique Pôle AT/acteurs fonciers - Proposition technique d'une feuille de route (enjeux/objectifs) - Validation politique de la feuille de route En 2025 : - Cycle de réunions entre les acteurs fonciers - Retour et nouvelle proposition sous la forme d'une feuille de route (outils/plan d'actions) D'ici 2026 : Mise en œuvre de la feuille de route	€	Pôle AT : - Réunions techniques - Feuille de route V1 et V2 Bureau / Assemblée du Grand Genève : - Validation de la feuille de route - Envoi aux acteurs	À minima : EPF de l'Ain, EPF de la Haute-Savoie, Fondation des terrains industriels (FTI), Société vaudoise pour le logement (SVL) <i>Élargir aux acteurs ayant une compétence Habitat : EPIC, Départements ; et aux bailleurs sociaux, coopératives d'habitat suisses, etc.</i>	Plan d'actions PACTE Fonction territoriale Se loger
Créer un fonds métropolitain pour le logement	D'ici 2026 : Proposition technique à consolider D'ici 2027/2028 : Cadrage juridique, administratif et financier D'ici 2029/2030 : Mise en œuvre		Pôle AT : Proposition technique Bureau / Assemblée du Grand Genève : Validation de la proposition et du plan de mise en œuvre		

A noter :

- ☛ Une actualisation et un suivi des chiffres clés sont nécessaires.
- ☛ La maîtrise du foncier et de son coût est un enjeu prioritaire pour la production de logements à prix abordables.
- ☛ Le soutien à la production de logement doit se concentrer sur le logement abordable locatif.