

RESTITUTION
DU SÉMINAIRE POLITIQUE
DU 9 DÉCEMBRE 2025

PRODUCTION DE LOGEMENTS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS DANS LE GRAND GENÈVE: POURSUIVRE ET CONCRÉTISER



Préambule

LE PRÉSENT DOCUMENT
EST LA RESTITUTION
DES PRINCIPAUX ÉCHANGES
ET PROPOSITIONS DISCUȚÉES
ET RETENUES PAR LES ÉLU.E.S
ET AUTRES PARTICIPANT.E.S
AU SÉMINAIRE POLITIQUE
DU 9 DÉCEMBRE 2025 DÉDIÉ
À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
ET AUX PARCOURS RÉSIDENTIELS
DANS LE GRAND GENÈVE.

Le logement constitue un axe majeur des politiques publiques des membres du Grand Genève, et ce, à toutes les échelles territoriales.

À l'échelle transfrontalière, les enjeux liés au logement et aux parcours résidentiels ont pris une grande importance lors de l'élaboration de la Vision territoriale transfrontalière 2050.

La Feuille de route Métropolisation, équilibres territoriaux et leviers d'actions, validée en novembre 2024, s'est positionnée comme un espace de veille et de dialogue politique transversal autour des enjeux de cohésion sociale et territoriale. Elle a identifié l'accès au logement comme l'une des priorités d'action du Grand Genève. **Le Plan d'actions concerté pour la transition écologique** réitère cette priorité à travers deux fiches-actions en matière foncière et d'habitat.

Bien que les politiques publiques du logement restent du ressort des collectivités et institutions concernées, l'étude "Production de logements et parcours résidentiels dans le Grand Genève" apporte pour la première fois des éléments de diagnostic et de compréhension partagés à l'échelle franco-valdo-genevoise, tant en ce qui concerne les marchés fonciers et immobiliers que les modalités de production du logement. Elle s'appuie également sur des ateliers de partage et d'analyse avec les opérateurs publics et privés du territoire transfrontalier.

Le Séminaire "Production de logements et parcours résidentiel - poursuivre et concrétiser" organisé le 9 décembre 2025 sous l'égide du Grand Genève a réuni une vingtaine de participants et participantes acteurs des politiques publiques du logement et membres des instances du Grand Genève. Il a permis de renouveler et de confirmer les constats dressés sur l'impact des marchés immobiliers dans le Grand Genève, générateurs de tensions, de déséquilibres sociaux et territoriaux importants. Les participants et participantes ont également été invités à identifier des axes communs pour une meilleure coordination des politiques du logement et du foncier ainsi que le besoin d'un langage commun à l'échelle transfrontalière.

Les participants et participantes sont vivement remercié.e.s pour leurs contributions constructives lors de ce séminaire, qui alimenteront une stratégie coordonnée et un programme d'actions transfrontalier en faveur de la production de logements et de la fluidification des parcours résidentiels.



Crédit photo : équipe Grand Genève

Elu.e.s et invité.e.s au séminaire politique "Logements et parcours résidentiels" organisé par le Grand Genève le 9 décembre 2025 à L'Espace, Genève

Constats partagés : production insuffisante et inégalités d'accès

*Le logement n'est pas seulement une politique publique parmi d'autres, mais **un déterminant structurant du fonctionnement du bassin de vie transfrontalier**. La situation actuelle est qualifiée par les participant(e)s de tendue, inégalitaire, déséquilibrée, ou encore préoccupante, traduisant un **sentiment d'urgence** partagé.*

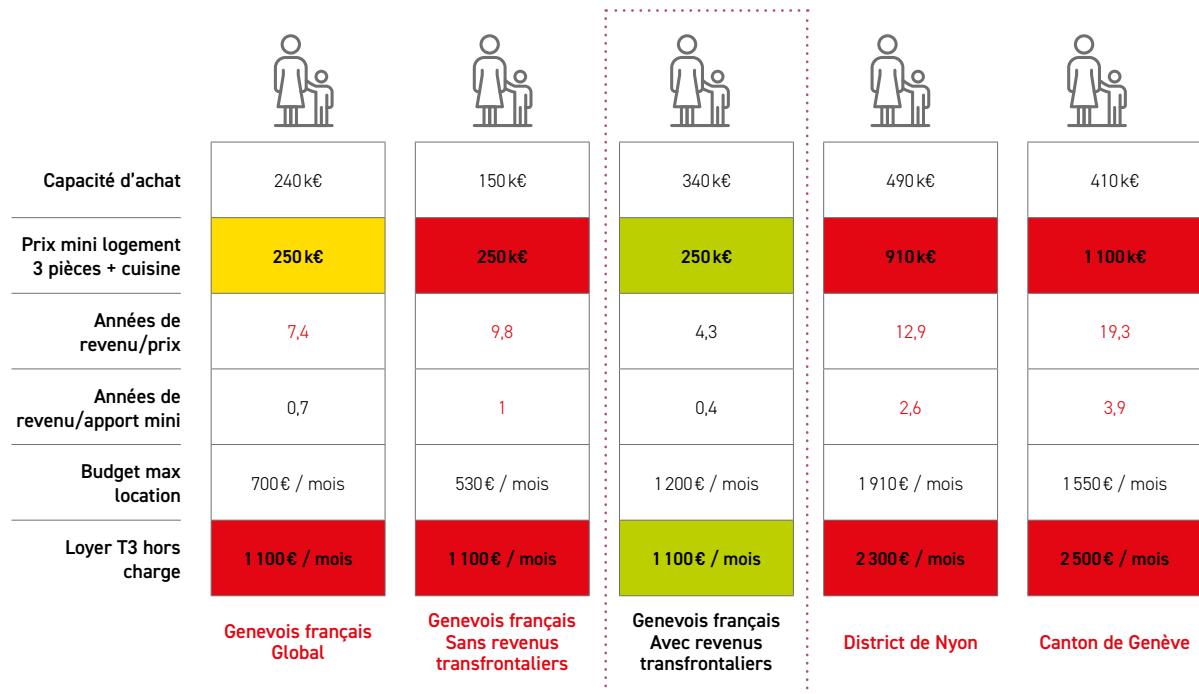
Assurer une production de logements suffisante et des parcours résidentiels fluides constitue un enjeu stratégique majeur pour l'avenir du Grand Genève.

Cette exigence est d'autant plus forte que l'ensemble du territoire fait face à une croissance démographique durable et soutenue : selon le scénario central de l'Observatoire statistique transfrontalier (OST), **le Grand Genève pourrait accueillir près de 300 000 habitants supplémentaires d'ici 2050**, soit une augmentation d'environ 30 % par rapport à la fin des années 2010. Cette dynamique impose une anticipation collective et **une capacité renforcée à produire du logement à la hauteur des besoins**.

Les acteurs partagent le constat de l'attractivité exceptionnelle du pôle d'emploi de Genève qui, combinée à des niveaux de prix très élevés dans le centre de l'agglomération, génère des phénomènes de "centrifugeuse sociale". La hausse rapide des prix immobiliers – avec une augmentation de plus de 18 % des prix des appartements à la revente entre 2020 et 2024 – éloigne progressivement les ménages modestes et les jeunes actifs, contraints de s'installer toujours plus loin pour accéder à un logement abordable. Ce constat renforce la nécessité d'une meilleure articulation entre politiques de l'habitat et de la mobilité, pour limiter les effets de report résidentiel et l'allongement des déplacements.

Les familles monoparentales particulièrement vulnérables dans l'accès au logement

A titre d'exemple, dans le Grand Genève, seules les familles monoparentales résidant en France, avec un revenu suisse, peuvent acquérir leur logement.



Taux de change indicatif : 1 € = 1 F

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

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

Constats partagés : production insuffisante et inégalités d'accès

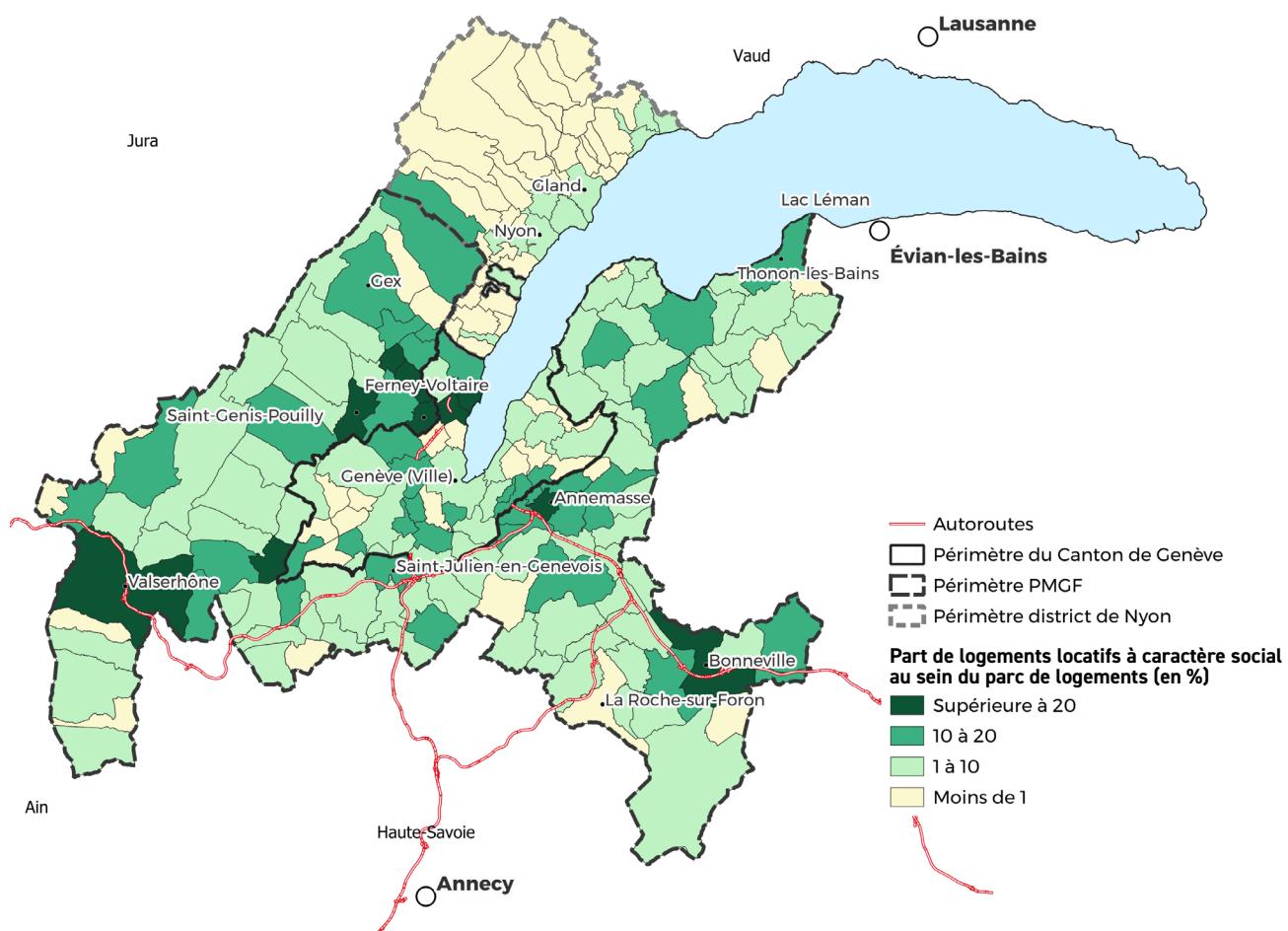
Dans le même temps, **l'offre de logements ne parvient pas à suivre la demande**. Les délais de production restent longs, le foncier facilement mobilisable se raréfie et l'acceptabilité locale de la densification constitue un frein récurrent. La chute de la construction neuve, de l'ordre de 24% entre 2021 et 2024, principalement liée à l'effondrement de la production dans le Genevois français, est un signal d'alerte partagé. Cette situation est aggravée par la hausse des coûts de production – foncier et construction – qui renchérit les prix de vente des logements neufs.

Les échanges convergent également sur le constat d'une **attrition progressive du parc de logements**, liée au développement des résidences secondaires et à l'essor des locations de courte durée via les plateformes numériques. Ces usages contribuent à réduire l'offre réellement disponible pour les habitants permanents et accentuent la tension sur les marchés locaux.

Dans de nombreux secteurs, les ménages sont ainsi exposés à des **effets de blocage des parcours résidentiels** : en raison de la croissance des prix et le durcissement des conditions d'emprunt, changer de logement représente un coût trop élevé. La production de logements à caractère social (loyers ou prix encadrés) est insuffisante au regard des demandes qui augmentent.

Enfin, malgré la reconnaissance partagée de ces tensions, les acteurs soulignent **que l'analyse des parcours résidentiels à l'échelle transfrontalière reste encore incomplète**. Un approfondissement des connaissances et un suivi commun apparaissent indispensables pour éclairer les choix politiques et construire des réponses coordonnées, à la hauteur des enjeux du Grand Genève.

La répartition des logements locatifs à caractère social est très différenciée selon les communes du Grand Genève.



Convergences dans l'action

*Les discussions, qui ont porté sur cinq thèmes principaux, font apparaître un **consensus** sur la nécessité de renforcer les politiques du logement, tout en reconnaissant les fortes différences de cadres juridiques entre la France, le canton de Genève et le canton de Vaud. L'enjeu n'est pas l'uniformisation, **mais une montée en cohérence et en lisibilité des règles à l'échelle du bassin de vie**, en articulant les échelles transfrontalière et locale.*

QUEL NIVEAU D'ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE ET PROGRAMMATIQUE ?

La règle des "3 tiers" (logement libre, social et abordable) a été largement discutée. Son intérêt comme outil de mixité sociale a été souligné, lorsqu'elle est appliquée à des opérations d'une taille suffisante. En revanche, sa généralisation systématique soulève des limites: manque de masse critique dans les petites opérations et fragilité des équilibres économiques. L'idée d'une application ciblée, sur des secteurs stratégiques, fait consensus.

D'autres outils tels que les bonus de droits à construire ont également fait l'objet de débat, soulignant certes leur intérêt pour les opérations vertueuses mais aussi de possibles dévoiements quand l'outil est mobilisé sans contrepartie sociale réelle.

QUELLE POLITIQUE DE RÉSERVE FONCIÈRE DE LONG TERME ?

En France, les outils de préemption et les Établissements Publics Fonciers (EPF) sont identifiés comme structurants. En Suisse, la maîtrise foncière repose davantage sur des acteurs publics ou parapublics (fondations, caisses de pension comme la caisse de pension de l'Etat de Genève (CPEG)).

Les participants ont surtout évoqué l'intérêt de créer une "foncière du Grand Genève", capable de porter le foncier et du logement abordable sur le long terme.

En matière de financement des acquisitions foncières, la mutualisation de fonds (à l'exemple du fonds Logements d'Utilité Publique de Genève) a été évoquée.

COMMENT RÉGULER LES MARCHÉS ?

Plusieurs pistes visant à limiter les prix ont fait consensus: encadrement des charges foncières dans les zones d'aménagement ; encadrement des loyers ; fixation de prix de sortie encadrés.

La dissociation foncier / bâti a également fait l'objet d'échanges. Elle est considérée comme un levier structurant pour maîtriser les prix sur le long terme (exemple du montage OFS/BRS ou équivalents suisses).

Des outils fiscaux, comme la taxation de la plus-value foncière (France), ont également été cités, même s'ils génèrent des effets de bord (augmentation des prix).



Les quatre groupes de travail ont émis des propositions convergentes sur les leviers d'action prioritaires à l'échelle transfrontalière.

COMMENT ORIENTER LA DESTINATION DES LOGEMENTS VERS DES OCCUPANTS RÉSIDENTS ET SALARIÉS ?

Plusieurs cadres existants ont été évoqués : loi Le Meur-Echaniz (France) et lex Weber (Suisse) sur l'encadrement de la construction de résidences secondaires ; ou lex Koller (Suisse), restreignant l'acquisition foncière par les non-résidents.

Les discussions ont également porté sur l'harmonisation des critères d'attribution du logement à caractère social, l'ajustement des seuils d'éligibilité et une meilleure prise en compte des revenus récents (N/N-1).

La priorisation de certains publics, notamment les "travailleurs essentiels", dans les services publics notamment, fait partie des pistes partagées.

Enfin, le rôle des employeurs a été discuté : partenariats pour le logement des salariés, implication dans l'identification des besoins, dispositifs liant contrat de travail / bail (expérimentations en France) ou mécanismes de soutien financier aux ménages (ex. Sofiap).

QUI DOIT ET COMMENT CONSTRUIRE LES LOGEMENTS ?

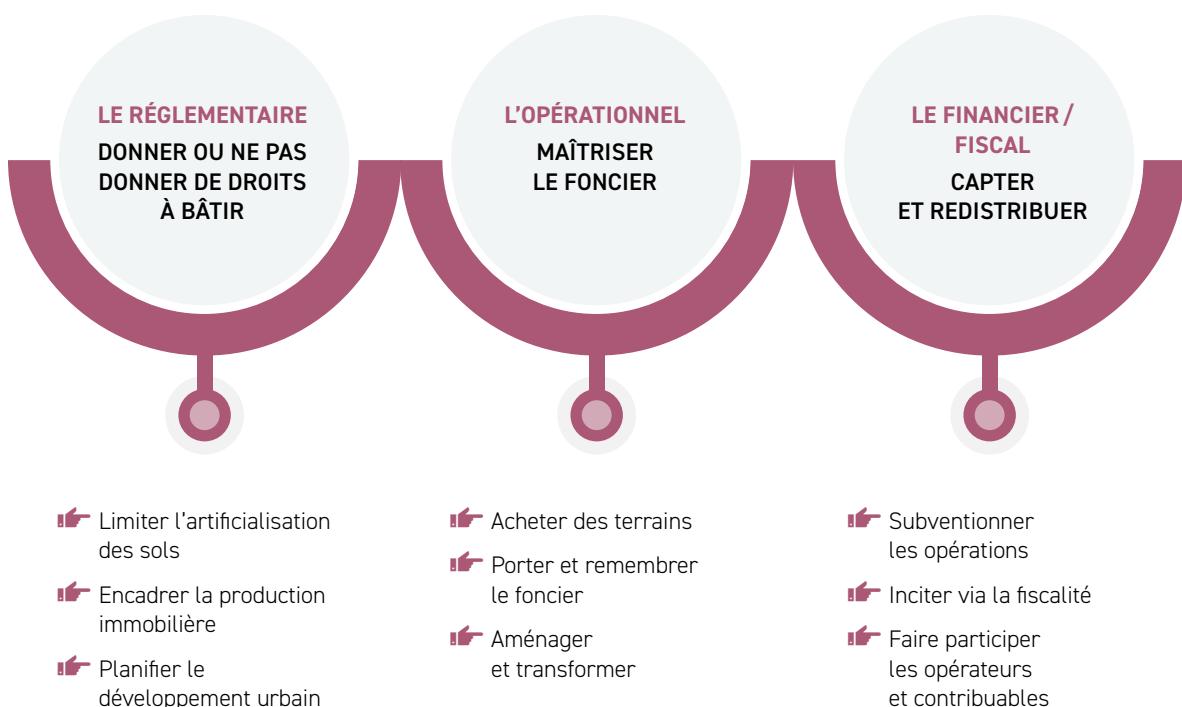
Les échanges soulignent la nécessité de diversifier les acteurs de la production de logements. Les rôles des collectivités locales et de la maîtrise d'ouvrage publique sont jugés centraux.

Le modèle des coopératives d'habitat, portées par des particuliers, a été jugé comme une alternative intéressante, en particulier en Suisse.

Enfin, plusieurs participant(e)s ont évoqué la nécessité d'impliquer davantage les acteurs économiques, par exemple en étendant à l'échelle du Grand Genève des mécanismes du type du "1% logement" des entreprises pratiqué en France.

Modalités de production foncière et immobilière au service du logement abordable

Si les outils de production de logement en France, dans le canton de Vaud et dans le Canton de Genève sont différents, ils font appel à des logiques d'intervention similaire. Cela permet d'établir des équivalences et de construire un référentiel utile pour parler le même langage.



Les actions prioritaires

Les discussions font apparaître une forte convergence sur les leviers à activer, avec un consensus clair sur la priorité à donner à une politique foncière transfrontalière ainsi qu'à une régulation renforcée des marchés : encadrement des valeurs et orientation de la nature des logements à produire. L'enjeu central réside désormais dans la capacité des partenaires à transformer ces orientations partagées en expérimentations concrètes et coordonnées à l'échelle du Grand Genève.

POLITIQUE FONCIÈRE TRANSFRONTALIÈRE

Les participant(e)s partagent le constat que, sans une **maîtrise accrue du foncier**, aucune politique de production de logements – qu'elle soit sociale, abordable ou libre – ne pourra atteindre ses objectifs.

La création d'une foncière du Grand Genève est évoquée comme un outil structurant, permettant :

- 👉 de mutualiser les capacités financières,
- 👉 de porter le foncier sur le long terme,
- 👉 d'éviter la sortie des logements du parc social ou encadré,
- 👉 et de prioriser le logement sur des secteurs stratégiques, notamment à proximité des infrastructures de mobilité actuelles et programmées.

La question de la mutualisation des financements de l'acquisition, à l'image du fonds LUP du canton de Genève, est également centrale. Des dispositifs comme la compensation financière genevoise, le dispositif de financement transfrontalier, ou autres, pourraient être davantage orientés vers l'acquisition foncière et la production de logements.

Enfin, les élu.e.s soulignent l'importance de prioriser l'action foncière sur certains secteurs : secteurs de mutation urbaine, abords des transports collectifs structurants, secteurs ferroviaires, etc. Cette approche vise à articuler plus étroitement politiques foncières, logement et mobilités, emplois et équipements, dans un contexte de fortes contraintes (zéro artificialisation nette, surfaces agricoles à protéger, acceptabilité de la densification, neutralité carbone).

RÉGULATION RENFORCÉE DES MARCHÉS

Les échanges convergent sur un message politique fort : **le marché du logement ne peut plus être laissé à lui-même**. La régulation apparaît comme une condition indispensable pour garantir l'accès au logement et préserver la cohésion sociale.

Un premier axe de régulation concerne **l'encadrement des valeurs**, tant foncières qu'immobilières. Plusieurs outils ont été évoqués :

- 👉 **l'encadrement des charges foncières** dans les zones d'aménagement en France ;
- 👉 la fixation de **prix de sortie encadrés** dans les zones de développement à Genève ;
- 👉 **l'encadrement des loyers**, en référence à certaines expériences françaises (ex. Lyon).

La **dissociation foncier / bâti** est apparue comme un levier structurant pour agir durablement sur les prix. Des dispositifs comme le **Bail Réel Solidaire (BRS)** ou des montages parallèles en Suisse (**Droit distinct et permanent**) permettent de maintenir une maîtrise publique ou parapublique du foncier et de sécuriser l'abordabilité sur le long terme. Cette approche est perçue comme complémentaire, et non substitutive, aux outils de production classiques.

Au-delà des valeurs, la régulation vise également à **orienter la nature des logements produits**. La **règle des "3 tiers"** (logement libre, social et abordable) est reconnue comme un outil pertinent de mixité et de régulation lorsqu'elle est appliquée à des opérations de taille suffisante. Ce dispositif est assez proche de ce qui peut être mis en œuvre dans des zones d'aménagement en France ou via les "secteurs de mixité sociale". Initialement appliquée dans les zones de développement dans le canton de Genève, la règle des 3 tiers a déjà trouvé des déclinaisons en France, comme l'illustre le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Annemasse Agglo. Les échanges convergent vers une **application ciblée et non systématique**, sur des secteurs stratégiques disposant d'une masse critique suffisante.

Les suites

Le séminaire a permis d'identifier des priorités d'actions dont les modalités d'opérationnalisation doivent désormais être approfondies. Ce sera l'objet de la dernière étape de l'étude "Logements et parcours résidentiels", complétée par une mobilisation du Forum d'agglomération, afin de proposer une stratégie consolidée aux instances politiques du Grand Genève.

Liste des personnes présentes lors du séminaire

ÉLUES ET ÉLUS			
Nom	Prénom	Institution	Fonction
DE CHASTONAY	Marjorie	Ville de Genève	Conseillère administrative
DOUBLET	Gabriel	Annemasse Agglomération	Président
DUPESSEY	Christian	Pôle métropolitain du Genevois français	Président
GIROD	Christine	Région de Nyon	Responsable politique du territoire
MAIRE	Denis	Annemasse Agglomération	Vice-président à l'aménagement
PLAGNAT-CANTOREGGI	Pauline	Annemasse Agglomération	Vice-Présidente à la transition énergétique
RAPHOZ	Daniel	Pays de Gex Agglomération	Vice-président à l'aménagement
SCATTOLIN	Vincent	Pôle métropolitain du Genevois français	Vice-président à l'aménagement
UEHLINGER	Pascal	Grand Conseil du Canton de Genève	Député
VINCENT	Carole	CC du Genevois	Vice-Présidente à l'Habitat
WALDER	Nicolas	Canton de Genève - DT	Conseiller d'Etat en charge du territoire

PARTICIPANTES ET PARTICIPANTS TECHNIQUES			
Nom	Prénom	Institution	Fonction
BESSAT	Frédéric	Pôle métropolitain du Genevois français	Directeur
BOURGEOT	Joël	Sous-Préfecture de Gex	Sous-préfet
BRON	Eric	Canton de Vaud - DGTL	Responsable domaine préservation
DE RIVAZ	Xavier	Ville de Genève	Adjoint de direction
GUINARD	Christine	SGAR Auvergne Rhône-Alpes	Chargée de mission
PELLUET	Joanna	Sous-Préfecture de Gex	Secrétaire générale
PERRELLA	Francesco	Canton de Genève - DT - OCLPF	Attaché de direction
RAVINET	Gilles	Annemasse Agglo	Directeur général des services

ORGANISATION			
Nom	Prénom	Institution	Fonction
BOLOMEY	Lauriane	BMH	Chargée d'étude
CARINI	Ingried	Canton de Genève - DT - DPA	Cheffe de projet
COT	Julien	Pôle métropolitain du Genevois français	Chargé de mission
GERARD	Yann	Adéquation	Directeur Etudes et conseils
LE GOUIC	Charlotte	Pôle métropolitain du Genevois français	Responsable pôle aménagement
VALENTIN	Nolwenn	Adéquation	Chargée d'études
MAEDER	Thierry	Région de Nyon	Responsable projet d'agglomération
MESSE	Marc-Antoine	BMH	Directeur
RAVALET	Emmanuel	BMH	Chef de projet
SABLE	Thomas	Canton de Genève - DT - OCLPF	Négociateur en biens immobiliers
UTZ	Stéphan	BMH	Chef de projet



www.grand-geneve.org

GLCT Grand Genève

Présidence du Conseil d'Etat
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3964 - 1211 Genève 3

Pôle métropolitain du Genevois français

T +33 (0)4 50 04 54 08
info@genevoisfrancais.org

Région de Nyon

T +41 (0)22 361 23 24
info@regiondenyon.ch

République et Canton de Genève

T +41 (0)22 546 73 40
grand-geneve@etat.ge.ch