

# PRODUCTION DE LOGEMENTS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS DANS LE GRAND GENÈVE: SYNTHÈSE

MAI 2026



# Préambule

Le logement constitue aujourd'hui un **facteur déterminant** du fonctionnement du bassin de vie du Grand Genève. Dans un contexte de forte croissance démographique et de pression foncière, les marchés immobiliers ne parviennent plus à répondre aux besoins, générant des tensions croissantes et des inégalités d'accès au logement. Sans action coordonnée à l'échelle transfrontalière, ces déséquilibres sont appelés à s'accroître.

**« TOUTS LES TERRITOIRES DE LA RÉGION DU GRAND GENÈVE FONT AUJOURD'HUI FACE À UNE CRISE DU LOGEMENT QUI IMPOSE DE COORDONNER LES EFFORTS DÉPLOYÉS PAR LES POLITIQUES PUBLIQUES. »**

**NICOLAS WALDER,**  
CONSEILLER D'ÉTAT DU CANTON DE GENÈVE

**CR DE L'ASSEMBLÉE  
DU GLCT DU GRAND  
GENÈVE, 05.03.2026**

Dans le Grand Genève, les dynamiques de métropolisation et le caractère transfrontalier du territoire se conjuguent pour faire du logement un enjeu structurant et singulièrement complexe. Une demande soutenue, une offre insuffisante en volume comme en diversité, des prix souvent inabordables : ces déséquilibres génèrent des effets de report résidentiel qui, faute de réponse collective à la hauteur, deviennent un facteur croissant d'inégalité et de fragmentation territoriale.

**Répondre à ce défi suppose une vision partagée des parcours résidentiels et de leurs points de blocage, traduite en actions concrètes et mesurables à l'échelle franco-valdo-genevoise.** C'est l'objet de l'étude « Production de logements et parcours résidentiels dans le Grand Genève ». Sa mise en œuvre est rendue d'autant plus nécessaire - et complexe - par la multiplicité des échelles de décision qui structurent le territoire : États, cantons, EPCI, communes.

L'accès au logement s'est imposé comme une priorité politique partagée. La [Vision territoriale transfrontalière 2050](#) l'a placé au cœur de ses enjeux de cohésion ; la [Feuille de route Métropolisation, équilibres territoriaux et leviers d'actions](#), validée en novembre 2024, en a fait un axe de dialogue politique transversal ; le [Plan d'actions concerté pour la transition écologique](#) le décline en deux fiches-actions dédiées au foncier et à l'habitat. La présente étude, qui s'est déroulée entre septembre 2025 et mars 2026, s'inscrit dans la continuité de ces démarches.



Credit photo : équipe Grand Genève

# Du diagnostic partagé à l'action : présentation de la démarche et des livrables

## UNE DÉMARCHÉ PARTENARIALE STRUCTURÉE AUTOUR DE TEMPS PARTICIPATIFS

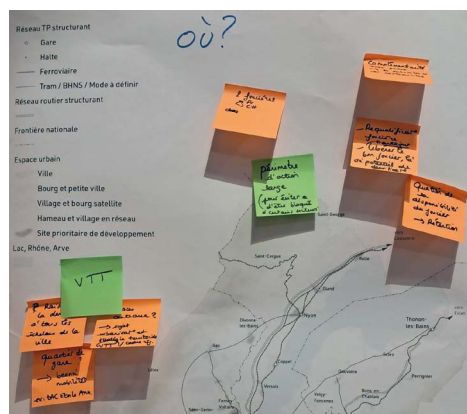
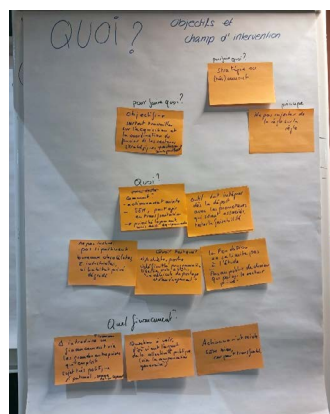
Des parties prenantes publiques, techniques et politiques, ainsi que privées et associatives ont été associées à chacune des étapes. L'étude a ainsi été jalonnée de plusieurs temps forts participatifs (trois ateliers de travail, un séminaire politique), qui ont permis de :

- créer des moments de rencontres et d'échanges entre des acteurs du Grand Genève qui ne se connaissent pas toujours bien et initier une dynamique collective;
- favoriser un niveau de connaissance partagé de part et d'autre des limites administratives, partager des retours d'expérience qualitatifs et approfondir la compréhension des mécanismes à l'œuvre;
- réaffirmer la mise à l'agenda du sujet « logement » et impliquer les parties prenantes concernées afin de définir des moyens d'action concrets et partagés;
- tester, auprès des acteurs concernés, les pistes d'actions issues de l'étude et les réorienter.

Ces temps participatifs ont été complémentaires des analyses quantitatives, fondées sur diverses bases de données franco-valdo-genevoises et des recherches documentaires, conduites en parallèle.

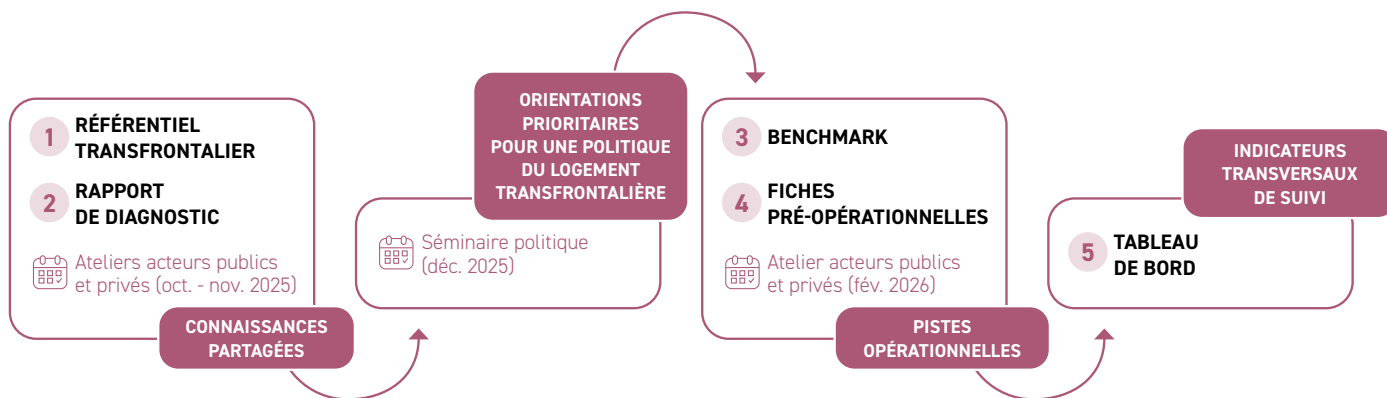


Élu.e.s et invité.e.s au séminaire politique "Logements et parcours résidentiels" organisé par le Grand Genève le 9 décembre 2025 à L'Espace, Genève



Panneaux de travail réalisés en Atelier le 3 février 2026 à la Maison des associations à Genève

## PRÉSENTATION DES LIVRABLES



Le produit de l'étude s'articule en 5 grands livrables, fruit d'une démarche combinant travail quantitatif, qualitatif et participatif, dans une logique itérative.

### 1 RÉFÉRENTIEL TRANSFRONTALIER LOGEMENT

Dans un contexte transfrontalier, l'enjeu prioritaire est d'abord de se comprendre, malgré des cadres et des référentiels différents. C'est l'objectif du **référentiel transfrontalier logement** : il fonctionne comme un guide pratique des types de logement et des mécanismes de production du logement, qui dresse des « ponts » ou équivalences entre les contextes français, genevois et vaudois. Ce document a aidé les participants des ateliers à disposer d'un socle de compréhension commun, favorisant le dialogue et à appréhender les logiques d'action publique de chacun des partenaires.

### 2 RAPPORT DE DIAGNOSTIC

Les échanges en atelier ont enrichi le **rapport de diagnostic**. Ce document part de la demande, pour interroger l'offre. Autrement dit, ce sont d'abord les besoins en logement des ménages du territoire qui ont été analysés avant d'évaluer la capacité des marchés immobiliers à y répondre. Ce document vise à dresser des constats partagés, à l'échelle transfrontalière, des tensions qui traversent les marchés du logement, à en comprendre les ressorts et identifier les leviers d'action pour y répondre.

Les problématiques pointées dans ce diagnostic ont nourri le séminaire politique du 9 décembre 2025. Les discussions ont fait apparaître un consensus sur la nécessité de renforcer les politiques du logement, ainsi que sur les leviers à activer. Deux orientations ont été mises en avant, donnant la priorité à une politique foncière transfrontalière ainsi qu'à une régulation renforcée des marchés.

### 3 BENCHMARK

La suite de la mission s'est attachée à approfondir les modalités d'opérationnalisation des orientations prioritaires définies politiquement afin qu'elles puissent être transformées en expérimentations concrètes et coordonnées à l'échelle du Grand Genève. Le **benchmark** présente une série d'exemples inspirants, en interrogeant les possibilités pour chacun des outils d'être transposé dans le contexte transfrontalier.

### 4 FICHES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

Ce benchmark a alimenté un atelier visant à imaginer des dispositifs pilotes en faveur de la production de logements abordables. Il en résulte deux **fiches actions pré-opérationnelles**. Après un rappel des motivations à agir, ces fiches décrivent les dispositifs pilotes, en précisant les objectifs, les modalités de gouvernance et de financement, le périmètre d'intervention et la temporalité imaginés.

### 5 TABLEAU DE BORD

Dans une logique transverse, des indicateurs de suivi ont été construits, reflétant les enjeux identifiés dans le diagnostic et les priorités d'action. Ces indicateurs alimenteront un **tableau de bord** transfrontalier sur la thématique du logement pour assurer un suivi quantitatif et aider au pilotage de politiques publiques en matière de logement.

# Constats partagés : production insuffisante et inégalités d'accès au logement

## UNE DEMANDE EN LOGEMENTS SOUTENUE ET EN MUTATION

Le Grand Genève est l'un des territoires les plus dynamiques d'Europe. Selon le scénario central de l'Observatoire Statistique Transfrontalier, il pourrait accueillir **près de 300 000 habitants supplémentaires d'ici 2050** - soit une hausse de 30% par rapport à la fin des années 2010 - générant une demande en logements durablement soutenue.

Mais cette demande change aussi de nature : les ménages sont de plus en plus petits, les familles monoparentales se multiplient, la population vieillit. Or le parc de logements est en partie inadapté à ces nouveaux profils et composé d'une part importante de grands logements.

- **Des ménages plus nombreux et de plus en plus petits** → denserment qui accentue les besoins en volume et en types de logements (petits et moyens logements, logements adaptés aux seniors).
- **Un effet frontière très discriminant** → le revenu, étroitement lié au lieu de travail (France ou Suisse), creuse les inégalités d'accès au logement entre ménages d'un même territoire.

## DES MARCHÉS SOUS TENSION, DES PRIX INABORDABLES






Les marchés immobiliers du Grand Genève sont historiquement tendus. La hausse des prix a encore accéléré : **+18% sur les appartements à la revente entre 2020 et 2024**, des loyers en hausse des deux côtés de la frontière, quand l'offre locative se raréfie.

L'effet de «**centrifugeuse sociale**» est désormais visible : les ménages modestes et les jeunes actifs sont progressivement repoussés vers des territoires de plus en plus éloignés, allongeant les déplacements domicile-travail et fragilisant la cohésion du territoire.

- **Les classes moyennes** rencontrent des difficultés croissantes d'accession à la propriété, des deux côtés de la frontière.
- **Les ménages sans revenus suisses et les familles monoparentales** sont les plus exposés aux difficultés d'accès au logement y compris locatif.
- **Les parcours résidentiels sont bloqués** : l'offre locative est insuffisante ; la hausse des prix et le durcissement des conditions d'emprunt rendent le changement de logement trop coûteux pour de nombreux ménages.

### Les familles monoparentales particulièrement vulnérables dans l'accès au logement

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

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

Taux de change indicatif: 1 € = 1 F

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

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

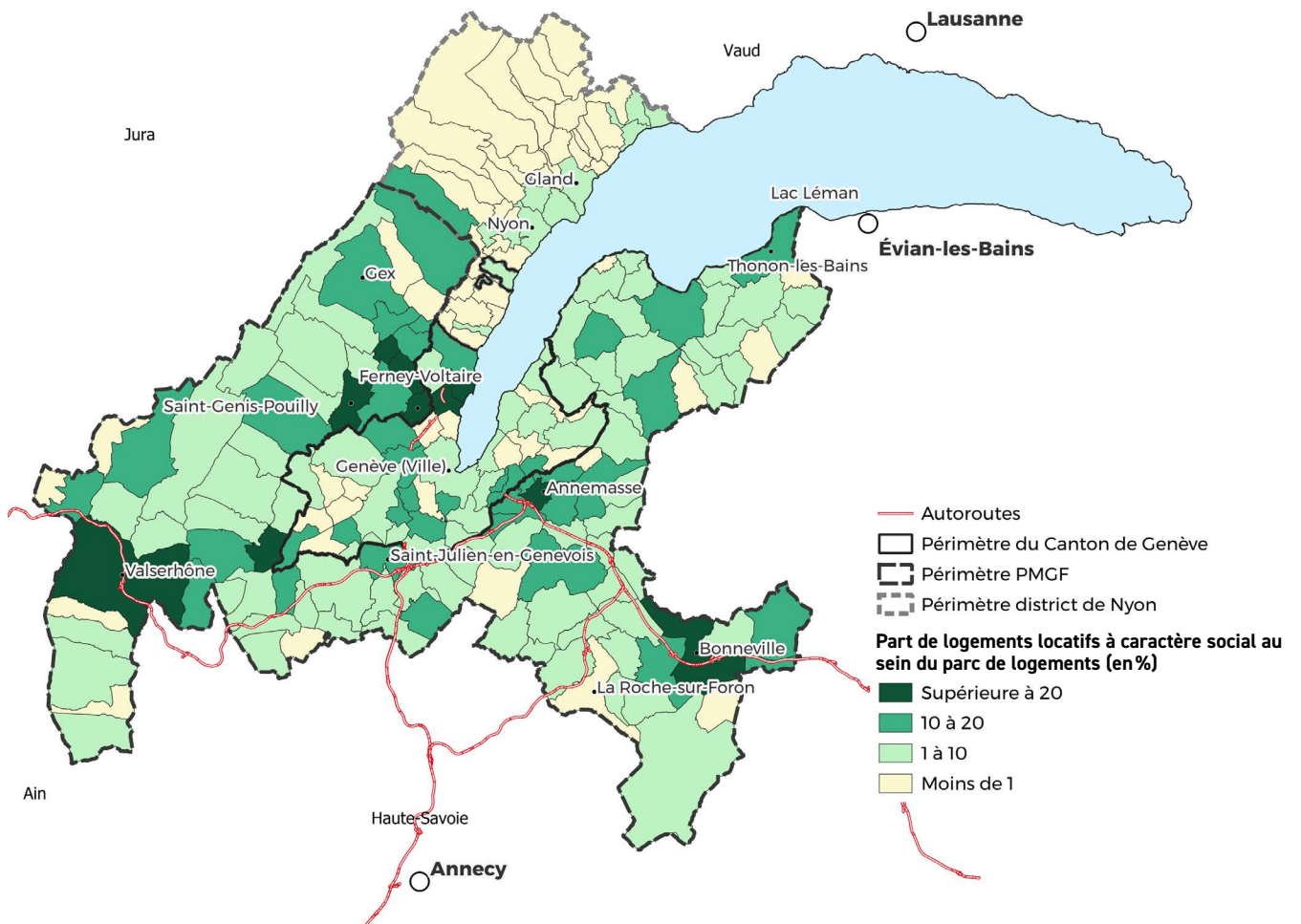
### UNE OFFRE INSUFFISANTE ET FRAGILISÉE

Dans le même temps, l'offre de logements ne parvient pas à suivre la demande croissante. La construction neuve a chuté de **24% entre 2021 et 2024**, principalement sous l'effet de l'effondrement de la production dans le Genevois français. La fin des grandes opérations d'aménagement à Genève, la raréfaction du foncier mobilisable et les objectifs de limitation de la consommation des surfaces agricoles et naturelles en France et en Suisse renforcent encore la pression. Cette situation est aggravée par la hausse des coûts de production – foncier et construction – qui renchérit les prix de vente des logements neufs. Cette crise emporte une crise de la production de logements locatifs à caractère social, déjà déficitaires dans le territoire.

- **Les marchés immobiliers sont grippés** : les volumes de logements produits ralentissent, sous l'effet d'une crise immobilière historique.
- **La production de logements à loyers ou prix encadrés reste insuffisante** au regard des besoins.
- **En France, seul le BRS (Bail réel solidaire) est en essor** mais pose la question de l'adéquation de cette offre en accession abordable avec les profils de ménages du territoire.

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

Sources : France – RPLS 2023 / Canton de Genève – OCSTAT 2024  
District de Nyon – Direction Générale du territoire et du logement



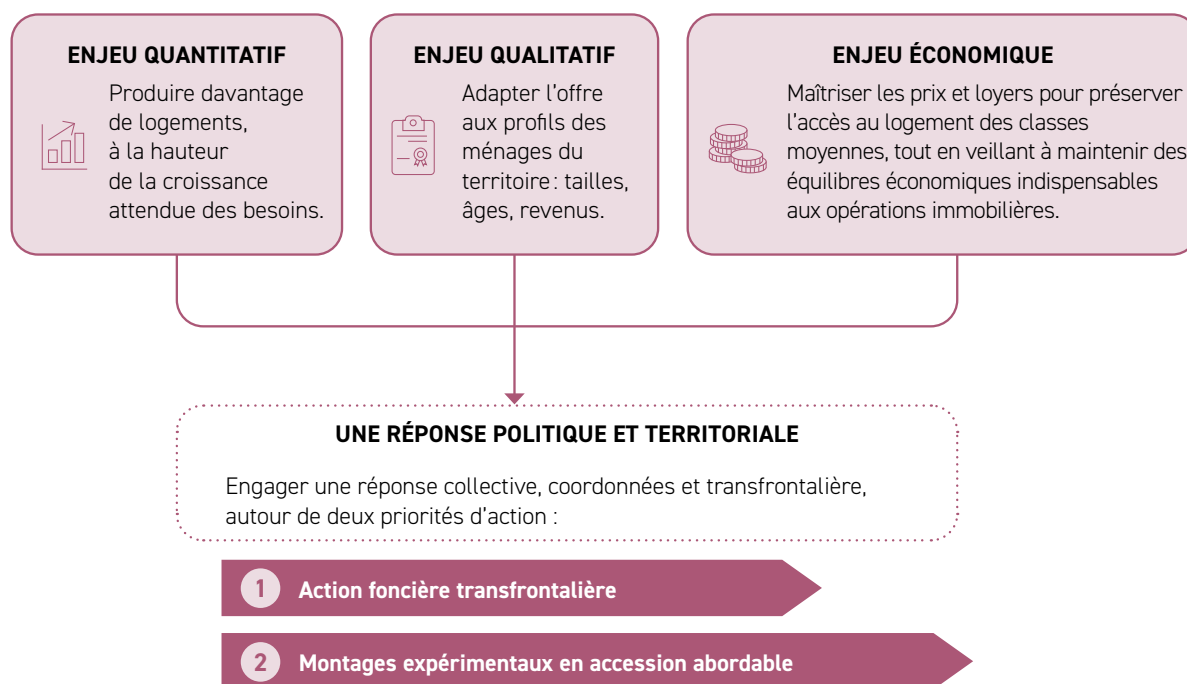
# Pistes d'action : vers une politique transfrontalière en faveur du logement abordable

## CONVERGENCES DANS L'ACTION

Les discussions lors du séminaire politique du 9 décembre 2025 ont fait 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.

**L'OBJECTIF PARTAGÉ ET PRIORITAIRE EST DE CRÉER UNE OFFRE PÉRENNE DE LOGEMENTS ABORDABLES.**

**Pour les élus, les leviers à activer prioritairement sont une politique foncière transfrontalière ainsi qu'une régulation renforcée des marchés.**



### POLITIQUE FONCIÈRE TRANSFRONTALIÈRE

Sans une maîtrise accrue du foncier, aucune politique de production de logements – qu'elle soit sociale, abordable ou libre – ne pourra atteindre ses objectifs. Cette politique foncière transfrontalière pourra se traduire par la création d'un ou plusieurs outils de portage permettant :

- ☞ d'avoir une vision sur le long terme et de maîtriser du foncier stratégique,
- ☞ de mutualiser des capacités financières et de les flécher vers la production de logements,
- ☞ de favoriser la production de logements abordables mais aussi 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, dans un contexte de fortes contraintes (limitation de l'artificialisation des sols et surfaces agricoles à protéger, acceptabilité de la densification...).

### RÉGULATION RENFORCÉE DES MARCHÉS

La régulation du marché du logement apparaît comme une condition indispensable pour garantir l'accès au logement et préserver la cohésion sociale.

Pour réguler les marchés immobiliers, plusieurs leviers existent :

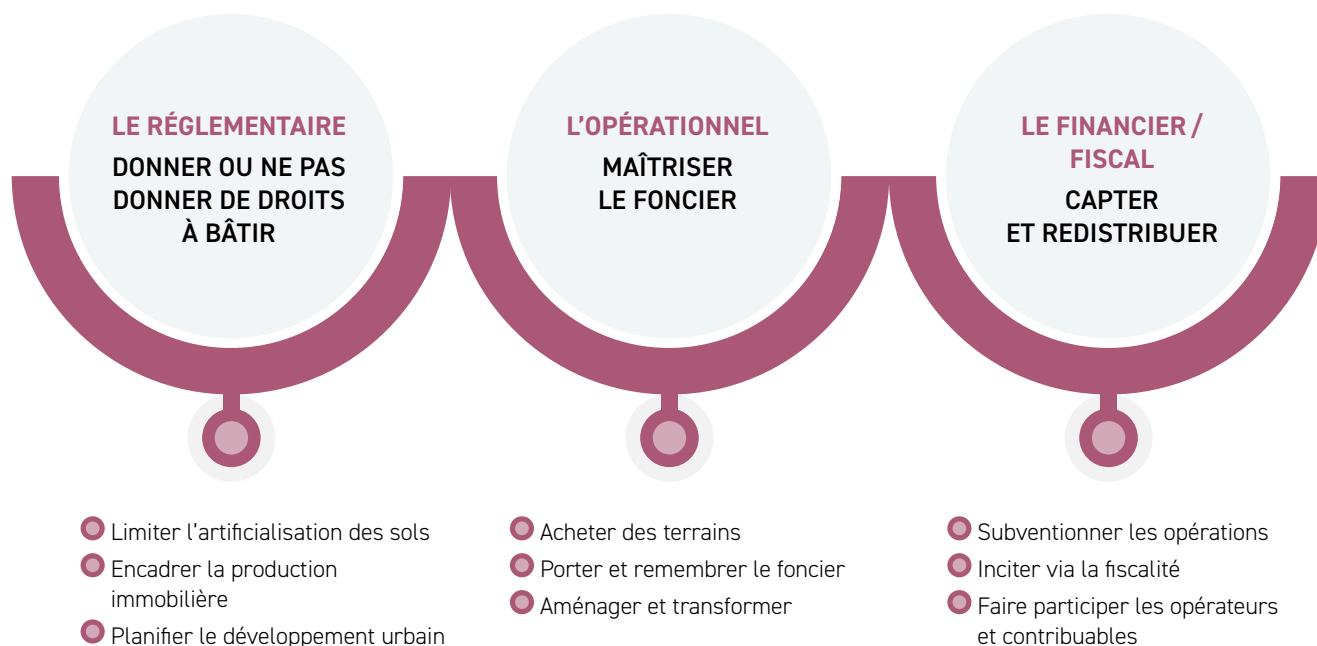
- ☞ **orienter la nature des logements produits** via l'imposition d'une part minimale de logements abordables qui favorise une diversité programmatique. Cela rejoint la règle des « trois tiers » déjà bien connue sur le secteur genevois. Il s'agirait d'en avoir une application ciblée et non systématique, sur des secteurs stratégiques disposant d'une masse critique suffisante.
- ☞ **encadrer les valeurs foncières et immobilières :**
  - **les charges foncières**, c'est-à-dire contenir le coût du foncier afin de rendre possibles des opérations à prix maîtrisé ;
  - **les prix de vente**, c'est-à-dire fixer un prix maximum de cession pour des biens immobiliers, afin de maintenir leur accessibilité financière pour les ménages ciblés ;
  - **les loyers**, c'est-à-dire fixer des loyers de référence que les propriétaires ne peuvent pas dépasser lors de la mise en location ou du renouvellement du bail.

Une action coordonnée sur ces différentes valeurs sera plus efficace qu'une action isolée, à condition de bien tenir compte de l'économie de projet.

- ☞ **explorer des montages en dissociation foncier / bâti** pour agir durablement sur les prix, en complément des outils de production classiques. Des dispositifs comme le bail réel solidaire en France qui cible des ménages sous plafonds de ressources ou bien le droit de superficie (droits distinct et permanent) en Suisse permettent de maintenir une maîtrise publique ou parapublique du foncier et de sécuriser l'abordabilité sur le long terme.

### 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.



### DEUX DISPOSITIFS PILOTES COMPLÉMENTAIRES À EXPÉRIMENTER

Afin que ces priorités d'actions soient transformées en expérimentation concrètes et coordonnées à l'échelle du Grand Genève, **deux dispositifs pilotes** ont été imaginés.

- 1 Une politique transfrontalière en faveur du logement abordable gagnerait à conduire en parallèle ces dispositifs pilotes.** Ces deux approches apparaissent complémentaires, tant par leurs échelles d'intervention que par leurs niveaux d'engagement financier et leurs horizons de mise en œuvre. Des synergies fortes existent également.
- 2 Le portage politique du projet allant de pair avec une gouvernance transfrontalière assumée sont les prérequis indispensables** à la mise en œuvre de ces outils. Des études ultérieures plus approfondies permettront de déterminer le cadre juridico-financier adapté au contexte transfrontalier ; ces questions ne doivent pas être considérées comme bloquantes.

### QUELLES PRINCIPALES CONDITIONS POUR UNE APPLICATION DANS LE CONTEXTE TRANSFRONTALIER ?

- 👉 **Politiques** : instaurer une gouvernance partagée.
- 👉 **Économiques** : identifier un modèle de financement.
- 👉 **Juridiques** : étudier la forme juridique adaptée.

1

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



**Quoi ?**

Plusieurs profils de foncière envisageables (forme mixte envisageable) :

➤ **foncière de réserve foncière** (acquisition et sécurisation de foncier sur le moyen – long terme pour le compte d'une collectivité et en amont de la réalisation d'un projet de logement) ;

➤ **foncière de projet** (portage et pilotage d'un projet d'aménagement stratégique sur un périmètre défini) ;

➤ **foncière patrimoniale** (détenation d'actifs immobiliers dans la durée et maintien de l'abordabilité dans le temps).

La forme du dispositif, la durée de portage, le modèle économique varient fortement selon le profil de foncière.



**Qui ?**

Gouvernance et financement mixte public-privé avec constitution d'un comité stratégique transfrontalier à l'échelle du Grand Genève.



**Où ?**

Périmètre d'intervention large à l'échelle du Grand Genève puis action ciblée au sein de parcelles ou secteurs de projet stratégiques.



**Quand ?**

À moyen terme.

2

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



**Quoi ?**

Un montage innovant permettant de créer une offre de logements en accession abordable et pérenne, pouvant s'appuyer sur de la dissociation foncier / bâti.



**Qui ?**

Réponse d'opérateurs à des appels à projet pilotés par un comité stratégique transfrontalier du Grand Genève ; développement et portage des projets de logements par des acteurs publics, para-publics ou privés.



**Où ?**

Secteurs de projet pilotes en France et en Suisse, au sein de parcelles maîtrisées par le public.



**Quand ?**

À court terme.



[www.grand-geneve.org](http://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 05  
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