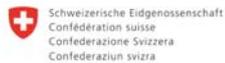


Production et marchés du logement dans le Grand Genève - Monitoring -





.....
Cahier n°10-5-2015
.....

Production et marchés du logement dans le Grand Genève - Monitoring -

Auteurs :



Bureau GEODES – ANNECY

Avec l'appui de :

L'Équipe du Grand Genève et les partenaires du Grand Genève





Table des matières

RESUME.....	7
1. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	11
1.1 Les logements mis en chantier	11
1.2 Les logements autorisés	18
2. Le logement à caractère social.....	22
2.1 Le parc de logements à caractère social	22
2.2 La production de logements à caractère social	25
3. MARCHE LOCATIF PRIVE.....	27
3.1 Le marché locatif privé.....	27
3.2 Niveau des loyers du marché locatif privé	28
4. MARCHE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LE GRAND GENEVE.....	32
4.1 Marché des appartements neufs.....	32
4.2 Marché des appartements anciens	36
4.3 Marché des villas à la revente.....	39
4.4 Marché des terrains à bâtir en individuel	41
5. PRODUCTION ET MARCHE DU LOGEMENT DANS LE GRAND GENEVE : DES PERSPECTIVES INCERTAINES.....	45
5.1 Plan directeur de l'habitat transfrontalier : une ambition contrariée par la réalité des contextes territoriaux.....	45
5.2 Le contexte économique et politique : de plus en plus d'incertitudes.....	46
5.3 Vers une évolution contrastée de la production de logements.....	48
5.4 Vers une baisse des prix dans le Genevois français et en Suisse?	50
5.5 Logement à vocation sociale : des efforts à poursuivre ans un contexte plus contraint et plus incertain....	51
6. ANNEXES.....	53
Annexe 1 : Evolution de la production de logements selon la typologie urbaine.....	53
Annexe 2 : Evolution de la production de logements par PACA	57
Annexe 3 : Tableaux.....	59



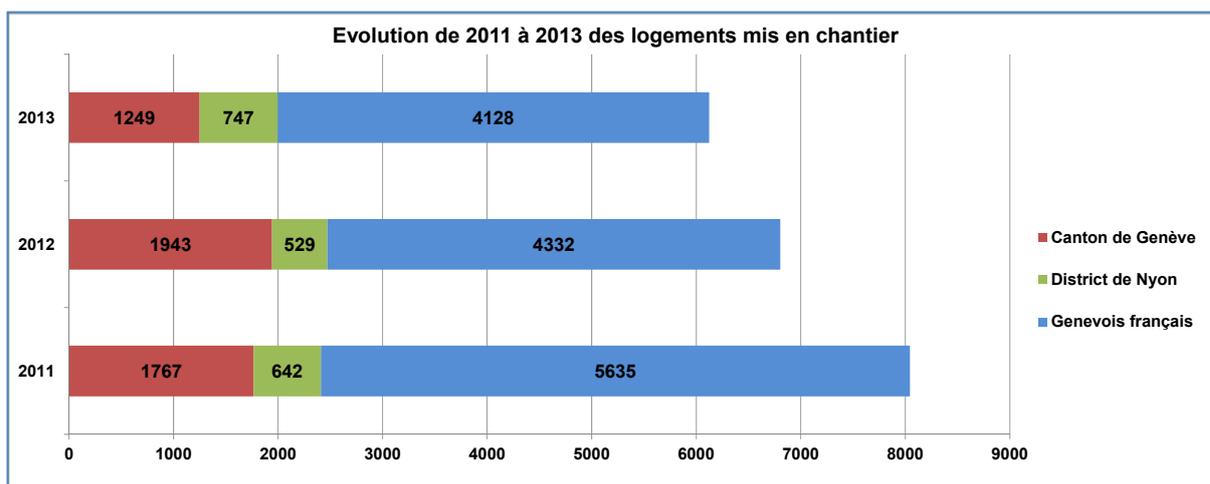
7. GLOSSAIRE 68



RESUME

La production de logements

De 2006 à 2013, près de 53'000 logements ont été mis en chantier dans le Grand Genève : 68 % dans le Genevois français (35'551 logements, soit 4'444 par an), 23% dans le canton de Genève (12'132 logements, environ 1'500 par an) et 9% dans le district de Nyon (4'832 logements soit 600 par an). Côté français, favorisée par la très forte attractivité résidentielle de la zone frontalière et par une mobilisation aisée des potentiels d'urbanisation, la production a été particulièrement dynamique : 108 logements pour 1'000 habitants. Dans un contexte de production plus fortement contraint, la production du canton de Genève est souvent restée faible n'atteignant que 27 logements pour 1'000 habitants. Le district de Nyon se situe à un niveau intermédiaire: 62 logements pour 1'000 habitants



Les années 2012-2013 marquent une rupture, avec une baisse des mises en chantier dans le Genevois français dans un marché du logement plus attentiste, en lien avec un contexte économique incertain du côté français. Dans le canton de Genève, la production de logements a progressé jusqu'en 2010, avec un maximum en 2012 mais semble depuis marquer le pas. A l'inverse, elle continue à progresser dans le district de Nyon.

Près de 62'000 logements ont été autorisés de 2006 à 2013 dans le Grand Genève: le niveau est particulièrement élevé dans certains territoires, notamment le Pays de Gex où il dépasse celui du canton de Genève. Après une baisse marquée en 2012, le nombre de logements autorisés en 2013 demeure stable, à un niveau très élevé.

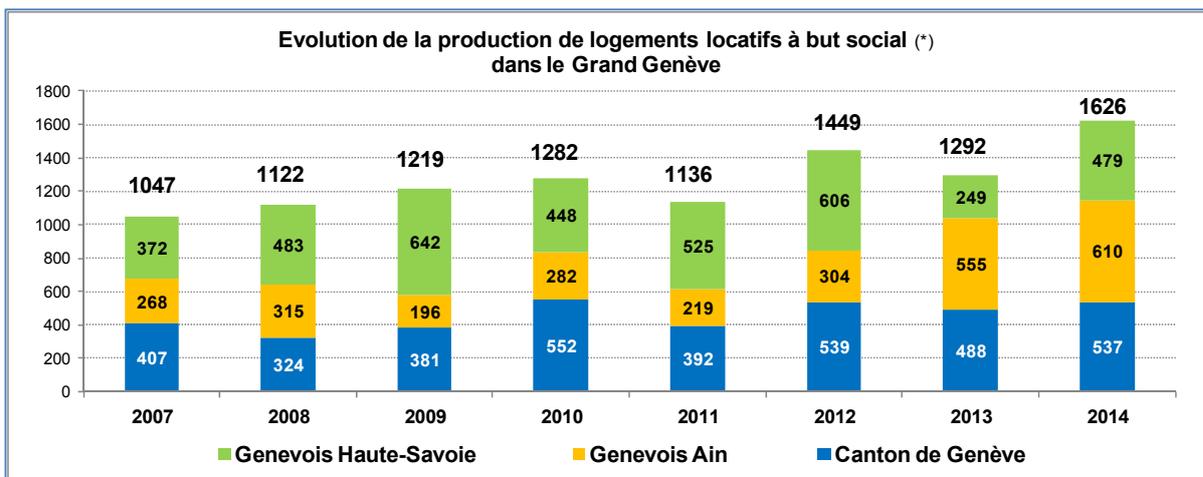
Après avoir fortement diminué entre 2000 et 2005, la production de logements individuels, beaucoup moins sensible aux variations du contexte économique et des fluctuations des marchés immobiliers locaux, est restée relativement stable de 2006 à 2013 et représente 26% du total des logements produits.

La volonté de densification affichée à l'échelle du Grand Genève peine à se concrétiser, notamment dans le Genevois français, en raison d'une certaine inertie due au fait que les stratégies de planification sont longues à porter leurs fruits.



Le logement à caractère social

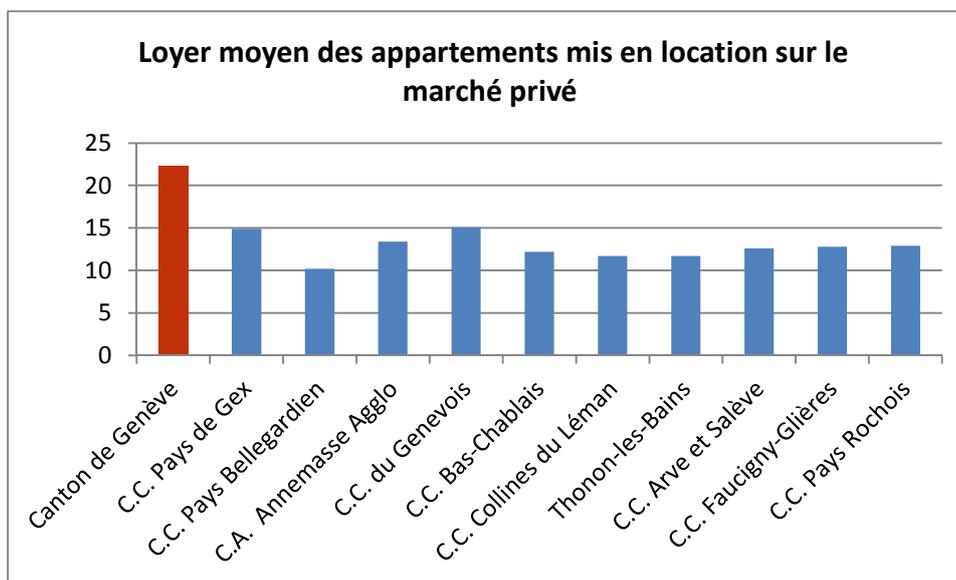
Le Grand Genève totalise 50'763 logements locatifs à caractère social, soit 55 logements pour 1'000 habitants et 13% du parc de logements occupés en permanence. Le Genevois Français, avec près de 24'000 logements aidés, soit 62 pour 1'000 habitants, en compte presque autant que le canton de Genève, près de 26'400 logements locatifs, soit 56 pour 1'000 habitants. Par contre, le district de Nyon n'en accueille que 532, soit seulement 6 pour 1'000 habitants.



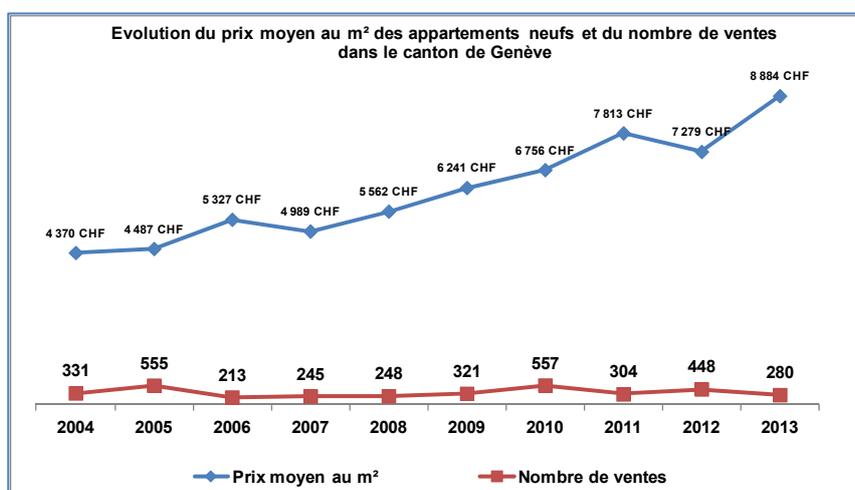
Près de 10'200 logements à caractère social ont été créés dans le Grand Genève depuis 2007, 2014 étant une année record. De même que la production totale de logements, l'effort a été près de deux fois plus marqué dans le Genevois français, où les actions mises en place par les collectivités publiques continuent de porter leurs fruits, que dans le canton de Genève, et ce malgré la nouvelle loi LUP (loi sur les logements d'utilité publique).

Le marché locatif privé

L'analyse des marchés du logement dans le Grand Genève laisse apparaître de part et d'autre de la frontière des niveaux de loyers parmi les plus élevés relativement aux références régionales ou nationales. Dans le canton de Genève, le loyer moyen pour les nouvelles locations, en hausse constante depuis 2006, atteignait en 2014 2670 frs pour un logement de 100 m², soit un niveau 1.7 à 2.6 fois supérieur à ceux pratiqués dans le Genevois français. Les loyers moyens les plus hauts sont relevés dans les territoires les plus urbains et proches de la frontière, là où la demande locative s'exprime le plus fortement: après une hausse marquée, ils commencent à donner des signes de stabilisation.



Le marché de l'accession à la propriété



Sous la pression de la demande, quels que soient les territoires ou les produits (appartements neufs, appartements anciens, maisons, terrains à bâtir), les prix du marché de l'accession à la propriété ont connu une hausse quasi constante depuis une décennie. Dans le canton de Genève, le prix au m² des appartements neufs et des appartements anciens a été multiplié par 2 depuis 2004 : pour ces derniers, ils sont maintenant 2.3 à 5.2 fois supérieurs à ceux pratiqués dans le Genevois français, l'échelonnement des prix étant largement dépendant de la proximité de la frontière.

Les écarts sont encore plus marqués pour le prix moyen à la revente des villas: celui-ci s'élève à près de 3,6 millions de CHF dans le canton de Genève, soit 10 fois plus que dans le Pays Bellegardien. Il en est de même pour les terrains à bâtir destinés au logement individuel : le terrain vendu à Genève, plus de 1'000 CHF le m², est 2.6 à 8 fois plus cher.



A partir de 2012-2013, les volumes des transactions sur le marché de l'accèsion à la propriété ont toutefois progressivement diminué, dans un contexte économique plus incertain entraînant de part et d'autre de la frontière un climat de plus en plus attentiste, une plus forte frilosité des accédants et une plus faible mobilité des locataires. Les conséquences sont apparues à partir de l'année 2013, avec désormais, selon les territoires du Grand Genève, une stabilisation des prix et des loyers, voire même dans certains cas, une baisse, certes limitée.

Bilan et perspectives

Les objectifs définis en 2006 dans le PDHT (plan directeur de l'habitat transfrontalier), visant à rééquilibrer la production de part et d'autre de la frontière n'ont pas été respectés. Cependant, le « déficit » genevois est plus que compensé par « l'excédent » français, ce qui permet de répondre à la demande globale tout en induisant une immigration de proximité des résidents genevois vers les territoires français et vaudois. Ces écarts tiennent à la démarche très volontariste du PDHT, basé sur des objectifs ambitieux mais sans rapport avec les capacités réelles des territoires et les contextes locaux. Dès lors, le PDHT ne peut plus constituer un document de référence, d'autant plus que les PLH des collectivités françaises ont été pour la plupart révisés, de même que les plans directeurs cantonaux genevois et vaudois, et que le contexte économique et politique a considérablement évolué.

Dans le canton de Genève, la forte augmentation du nombre de logements autorisés en 2014 devrait se traduire par une remontée marquée en 2015 des mises en chantier, après le creux de 2013-2014; on devrait ensuite enregistrer une nouvelle baisse de la production, étant donné le faible niveau actuel des autorisations de construire. A plus long terme, le niveau de production dépendra de la concrétisation des plans localisés de quartier récemment adoptés et en cours d'élaboration. L'application de la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) vient également durcir les conditions d'extension sur la zone agricole et donc limite les disponibilités foncières. Il en est de même, à une autre échelle, pour le district de Nyon.

Dans le Genevois français, l'augmentation des stocks de logements proposés à la vente et la baisse amorcée des prix de l'immobilier ne favorisent pas la reprise de la construction à court terme. A moyen et long terme, comme l'offre y est essentiellement déterminée par la demande, le niveau de production dépendra en grande partie de l'évolution démographique et économique des différents territoires du Grand Genève et de leurs capacités respectives à loger leurs populations. Cependant l'évolution des politiques d'aménagement du territoire des collectivités, en visant à limiter l'urbanisation des zones futures, pourrait se traduire par une diminution des potentiels à bâtir freinant par la même occasion la production de logements.

Concernant le logement à vocation sociale, l'enjeu du développement d'un parc de logement locatif accessible demeure essentiel pour répondre aux besoins des ménages du Grand Genève disposant de ressources modestes ou moyennes. Or les perspectives d'évolution de cette production sont désormais plus incertaines côté français, à l'image du contexte global des marchés du logement. Du côté genevois, le rythme de développement du parc LUP est largement tributaire de l'avancement des grands projets d'urbanisation et de la mise en œuvre de l'action foncière publique.



1. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Depuis 2006, l'analyse de l'évolution des mises en chantier laisse apparaître d'importantes fluctuations, tant en termes de volumes que de répartition de la production entre les différents territoires.

Les facteurs explicatifs de ces variations sont multiples et se combinent. Ils tiennent à la fois:

- aux évolutions des potentiels d'urbanisation dans les communes, au regard de leurs documents de planification en vigueur et de leurs éventuelles révisions depuis 2006 (ouverture à l'urbanisation de certains secteurs, règles favorisant la densification, etc.);
- à l'engagement de grands projets de logements;
- aux évolutions des marchés immobiliers locaux (niveau d'activité, niveau de prix, évolutions sociétales, etc.) : à titre d'exemple, l'augmentation des prix immobiliers des marchés fonciers dans les communes françaises les plus proches de la frontière a eu tendance à renforcer le développement des projets de logements individuels dans des communes plus excentrées.

Les données relatives aux logements commencés ont été choisies de préférence à celles relatives aux logements terminés car ces dernières ne permettent pas des comparaisons transfrontalières¹. Il n'est pas tenu compte des différences entre territoires concernant la taille moyenne des logements et les parts respectives des résidences principales et secondaires². Concernant les caractéristiques du parc de logement, il convient de se référer aux publications de l'OST³.

Les analyses territoriales formulées doivent ainsi être relativisées au regard de ces différents facteurs.

Les cartes ont été réalisées avec l'aide de l'Observatoire des territoires de l'Ain.

1.1 Les logements mis en chantier

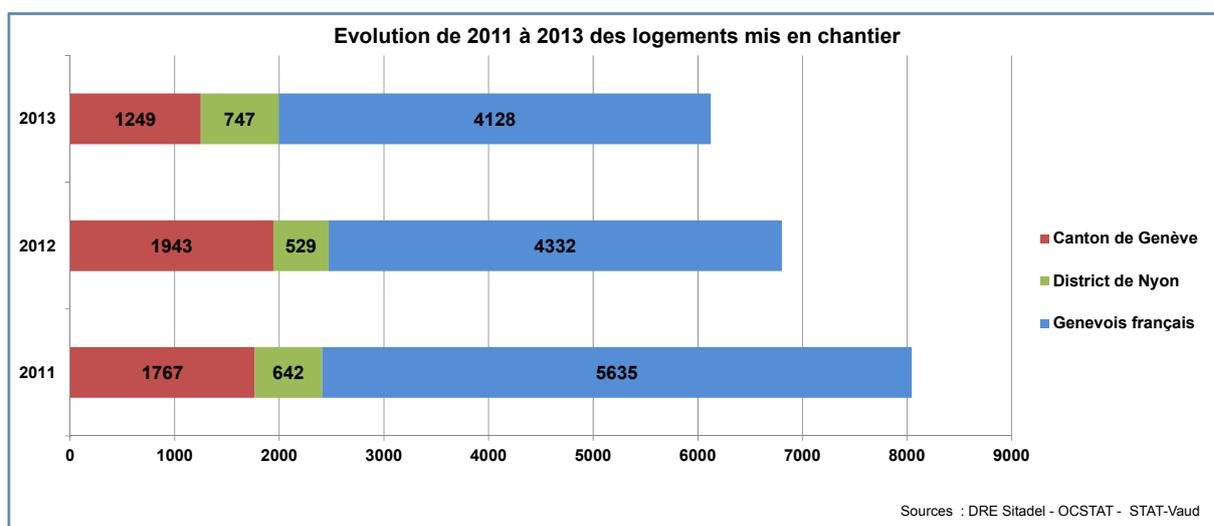
Plus de 6'200 logements mis en chantier en 2013, en baisse de 8% par rapport à 2012

L'année 2013 est marquée par la poursuite du ralentissement des mises en chantier de logements dans le Grand Genève, amorcée en 2012, après une année 2011 record. La production diminue ainsi de 8% en 2013 (6'243 logements) par rapport au niveau de 2012 (6'804 logements), lui-même en nette diminution par rapport à 2011 (8'044 logements).

1 Les données du fichier DRE-Sitadel utilisées dans l'étude sont comptabilisées en date de prise en compte et non en date réelle.

2 En Suisse, les résidences secondaires ne sont pas recensées à part mais devront l'être dans le cadre de l'application de la loi Weber.

3 Parc de logements et bâtiments dans l'Espace transfrontalier genevois (Juin 2014)



Chute des mises en chantier en 2013 dans le canton de Genève et forte hausse dans le district de Nyon

Dans le canton de Genève, alors que 2012 a été une année record de production (1'943 logements mis en chantier, plus haut niveau enregistré depuis 2000), le niveau de production chute brutalement de 30% en 2013, à 1'368 logements, à peine au-dessus du minimum enregistré en 2009 (1'162 logements). Genève-Ville (234 logements), Meyrin (207 logements), Chêne-Bourg et Puplinge (107 logements chacune) en assurent ensemble plus de la moitié.

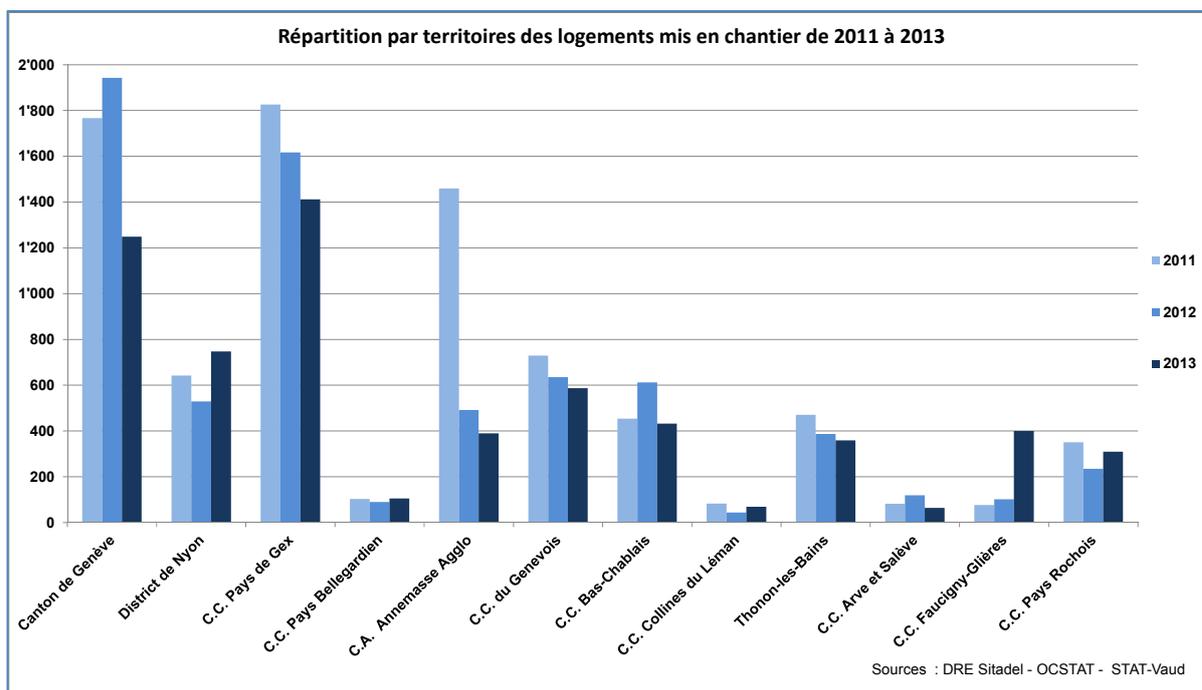
Dans le district de Nyon, l'année 2013 est marquée par une très forte hausse des mises en chantier (+41% par rapport à 2012), concernant 747 logements et correspondant au plus haut niveau atteint depuis 2006. Cette augmentation est principalement liée à des volumes importants de mises en chantier à Gland (228 logements) et Nyon (174 logements).

Des évolutions contrastées dans le Genevois français

Dans le Genevois français⁴, le volume des mises en chantier en 2013 (4'128 logements) est quasiment équivalent à celui enregistré en 2012 (4'332 logements) mais il est largement inférieur au niveau atteint en 2011 (5'635 logements).

Les évolutions 2012-2013 sont toutefois très différentes selon les intercommunalités. La baisse des mises en chantier enregistrée en 2012 dans la majorité des territoires les plus proches du canton de Genève se poursuit en 2013 alors qu'à l'inverse, presque toutes les intercommunalités «en deuxième couronne» de la frontière connaissent une hausse significative des mises en chantier en 2013.

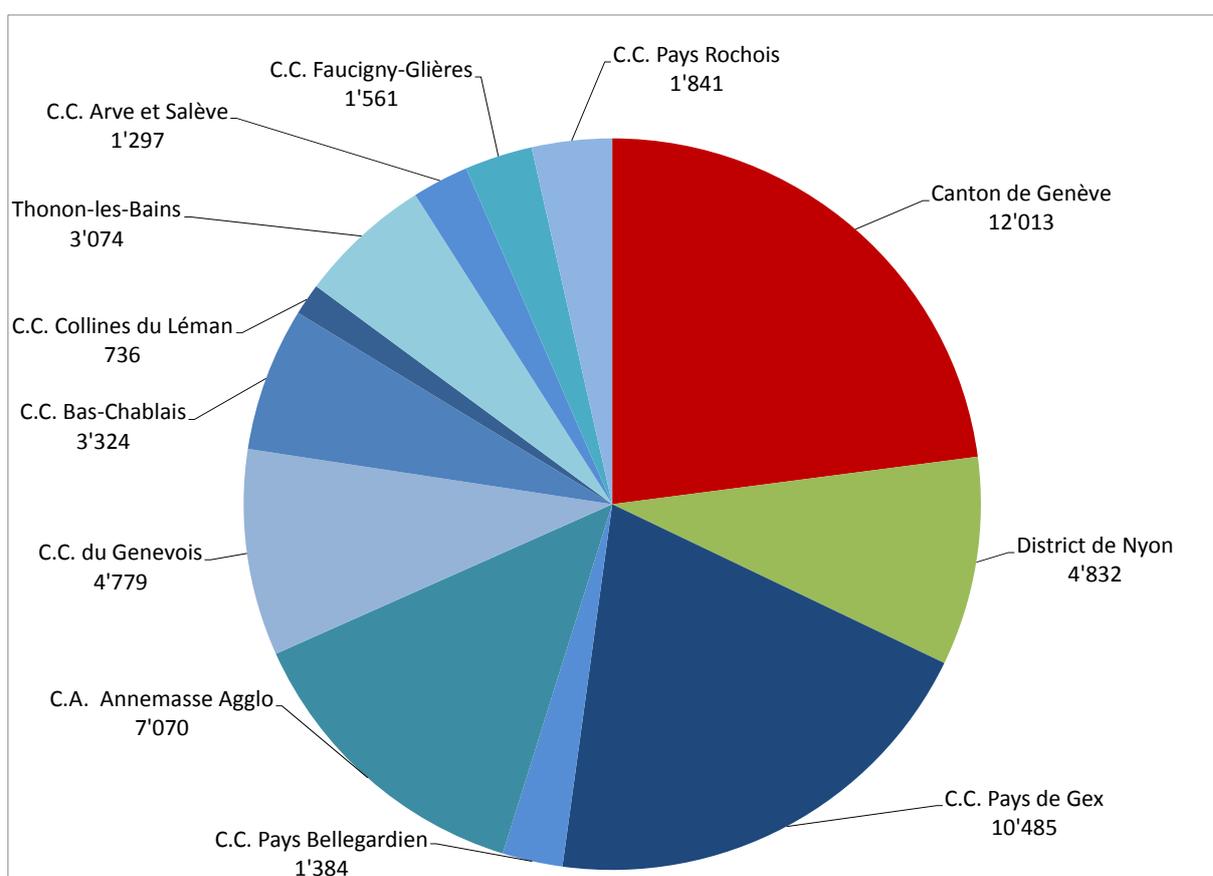
⁴ Intercommunalités et Thonon-les-Bains regroupés au sein de l'ARC



- Dans le Pays de Gex, le reflux amorcé en 2012 (-11%) après le pic de production de 2011 (1'929 logements mis en chantier) se confirme en 2013 (-13%) : 1'517 logements ont été mis en production, en particulier dans les communes de Gex (316), de Saint-Genis-Pouilly (240), d'Ornex (187) et de Cessy (183). Ce niveau demeure toutefois très élevé, supérieur à celui du canton de Genève pour une population six fois moindre.
- Dans le Pays Bellegardien situé dans la deuxième couronne, les mises en chantier demeurent relativement stables depuis 2011, aux alentours d'une centaine de logements (105 en 2013).
- Le recul très fort enregistré en 2012 dans Annemasse Agglo (-66% par rapport à l'année 2011) ralentit en 2013 (-21%) : 390 logements ont été mis en chantier, contre 491 en 2012 et 1'459 en 2011, année record correspondant notamment au démarrage de l'opération Chablais-Parc. La baisse des mises en chantier concerne pour l'essentiel la ville d'Annemasse (132 logements en 2013, soit -120 logements par rapport à 2012).
- La diminution des logements commencés se poursuit également dans la communauté de communes du Genevois, mais de façon beaucoup moins prononcée (-8%) : 587 logements, dont 158 à Valleiry et 101 à Saint-Julien-en-Genevois).
- On constate aussi une baisse de la production dans le Bas-Chablais : -29% soit 432 logements, dont 158 à Sciez et 102 à Douvaine, cela toutefois après une année 2012 « record » avec 612 logements mis en chantier (+35% par rapport à 2011).
- Pour des volumes restreints et en large majorité constitués de logements individuels, les mises en chantier progressent à nouveau dans les Collines du Léman (+ 57%, soit 69 logements en 2013, contre 44 en 2012 et 83 en 2011)
- La baisse se poursuit à Thonon-les-Bains (-7%, soit 359 logements, contre 387 en 2012 et 471 en 2011).



- L'évolution est plus contrastée, mais pour un volume bien plus faible, dans la communauté de communes Arve et Salève :-46%, soit 64 logements, après une forte hausse en 2012 (+45%, soit 119 logements).
- La progression s'accélère dans la communauté de communes du Faucigny-Glières : 400 logements mis en chantier, en très grande partie à Bonneville (362 logements), soit le triple des mises en chantiers recensées en 2012 (+292%).
- Le Pays Rochois connaît également une hausse des mises en chantier en 2013 (32%), après une baisse en 2012 (-33%) : 310 logements (dont 136 à Saint-Pierre en Faucigny).



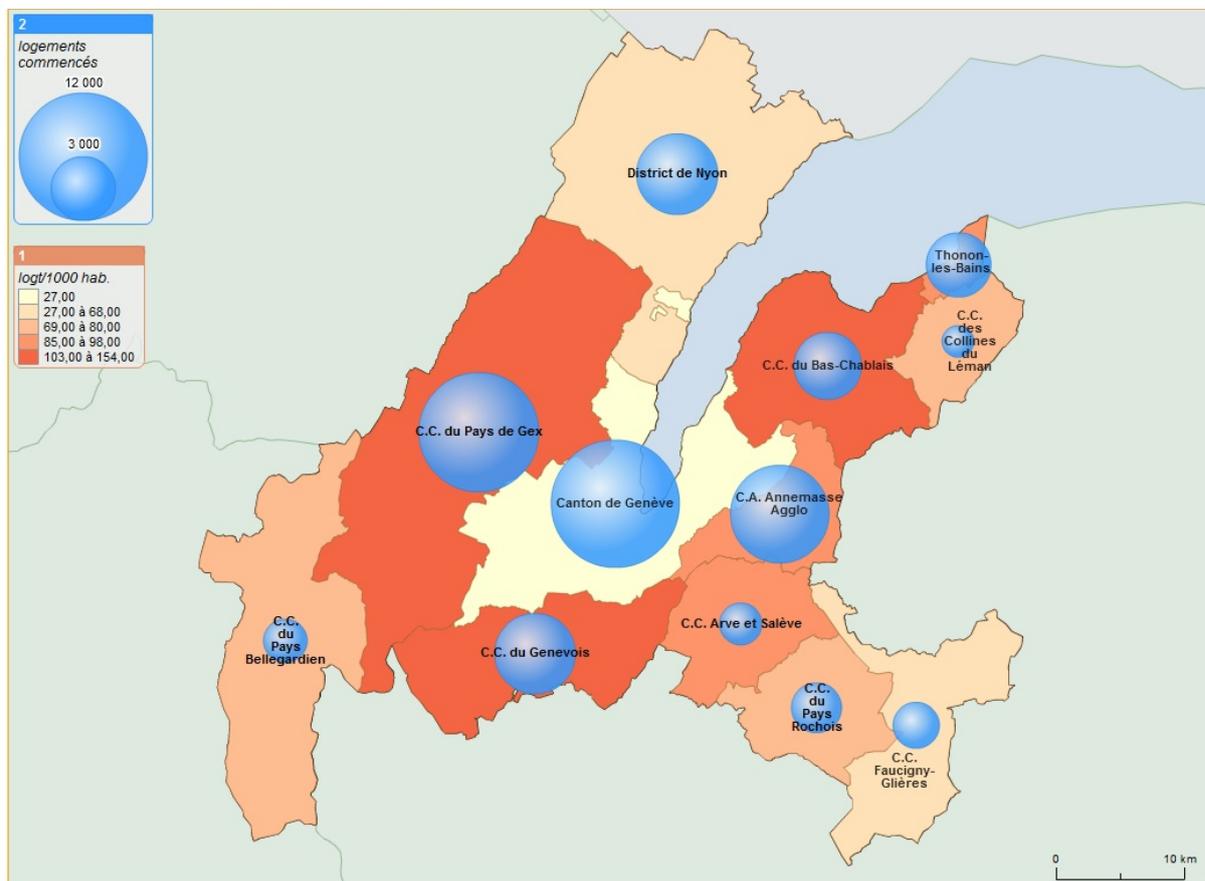
Répartition des logements mis en chantier de 2006 à 2013
Source : INSEE – DRE Sitadel – OCSTAT – STAT VAUD

Plus de 52'000 logements mis en chantier de 2006 à 2013 dans le Grand Genève, dont plus des deux tiers dans le Genevois français

Au total, les mises en chantier dans le Grand Genève atteignent 52'515 logements, soit en moyenne 6'550 logements par an. Sur cette période, la production se répartit pour 23% dans le canton de Genève (plus de 12'000 logements, soit 1'500 par an), 9% dans le district de Nyon (plus de 4'800 logements, soit environ 600 par an) et 67% (environ 35'500 logements, soit 4'444 par an) dans le Genevois français (dont 45% dans le département de la Haute Savoie, avec près de 23'700 logements et 22% dans le département de l'Ain, avec près de 11'900 logements).



L'effort de construction est encore plus inégalement réparti si on le rapporte à la population enregistrée en 2006 : pour 1'000 habitants, Genève construit 27 logements, Nyon 62 logements, et le Genevois français 108 logements.



Logements mis en chantier de 2006 à 2013 par territoires du Grand Genève et nombre de logements mis en chantier pour 1'000 habitants
Source : INSEE – DRE Sitadel – OCSTAT – STAT VAUD

Dans le canton de Genève, presque un quart des logements mis en chantier concernent la seule Ville de Genève (2'900 logements). Avec les grandes communes suburbaines de Lancy (1'176 logements), Carouge (840 logements), Vernier (898 logements), Grand-Saconnex et Meyrin, cela représente plus de la moitié de la production cantonale (voir carte de la production par communes dans l'annexe 2).

De 2006 à 2013, les mises en chantier du district de Nyon totalisent plus de 4'800 logements, dont 853 à Nyon et 638 à Gland.

Dans le Genevois français, la production se concentre dans la première couronne, où elle tend à se concentrer dans les communes les plus importantes alors qu'elle est bien plus faible dans la deuxième couronne.

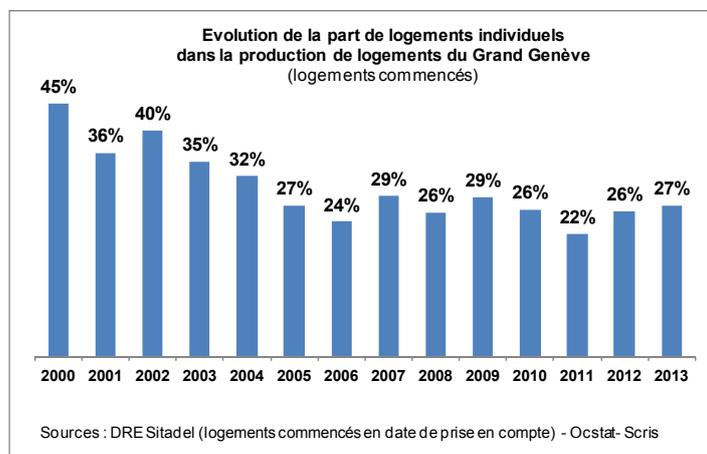
- Le total des mises en chantier dans le Pays de Gex atteint près de 10'500 logements, au premier rang des intercommunalités du Genevois, soit 20% de la production du Grand Genève et presque l'équivalent du canton de Genève alors que la population y est six fois inférieure. Saint-Genis-Pouilly (1'635 logements), Gex (1'531 logements) et



Prévessin-Moëns (1'518 logements) offrent près de la moitié de cette nouvelle capacité d'accueil.

- La production est bien plus faible dans le Pays Bellegardien, avec presque 1'400 logements, dont plus de la moitié à Bellegarde (796 logements).
- Annemasse Agglo représente 13.5% de la production du Grand Genève, avec plus de 7'000 logements, au premier rang des territoires hauts-savoyards. Elle se concentre pour moitié à Annemasse (2'543 logements) et Vétraz-Montoux (1'266 logements).
- La production de la communauté de communes du Genevois atteint presque 4'800 logements mis en chantier (9.1% du total), dont 1'061 à Saint-Julien-en-Genevois.
- Celle du Bas-Chablais totalise plus de 3'300 logements (6.3%) et est relativement dispersée (780 logements à Douvaine) alors qu'elle dépasse à peine 700 logements dans les Collines du Léman.
- Thonon-les-Bains (5.9%), deuxième ville du Genevois, en est la commune du Grand Genève la plus productrice avec plus de 3'100 logements mis en chantier.
- La production totale de 2006 à 2013 est plus limitée à Arve et Salève, près de 1'300 logements, à Faucigny-Glières, près de 1'600 logements, concentrés à Bonneville (969 logements), et dans le Pays Rochois, plus de 1'800 logements, dont 684 à La Roche-sur-Foron.

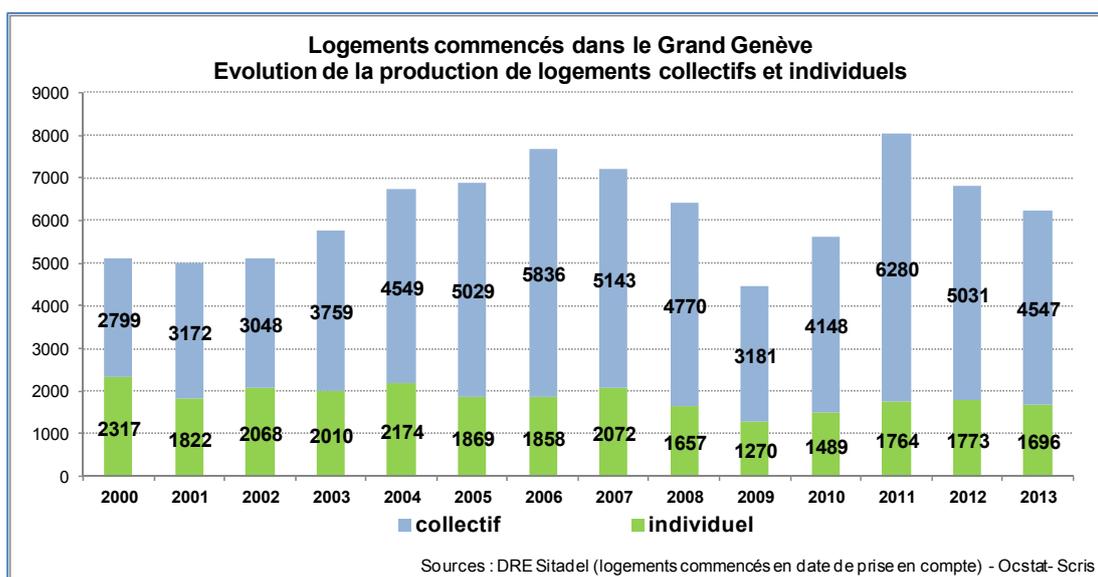
On remarque que l'effort de production, en nombre de logements pour 1'000 habitants est plus intense dans les intercommunalités voisines du canton de Genève.



La production de logements individuels se stabilise après avoir diminué

Les évolutions des formes d'habitat produites dans le Grand Genève depuis 2000 mettent en évidence une diminution continue de la part relative de logements individuels dans la production globale de logement de 2000 (45% de la production) à 2006 (24%) puis une stabilisation relative jusqu'en 2013, en moyenne 26% avec des fluctuations entre 22% et 29%.

Toutefois, en volume, le nombre de logements individuels construits ne diminue que très lentement : en moyenne, environ 2'000 logements individuels ont été mis en chantier par an de 2000 à 2005 dans le Grand Genève, contre près de 1'700 de 2006 à 2013.



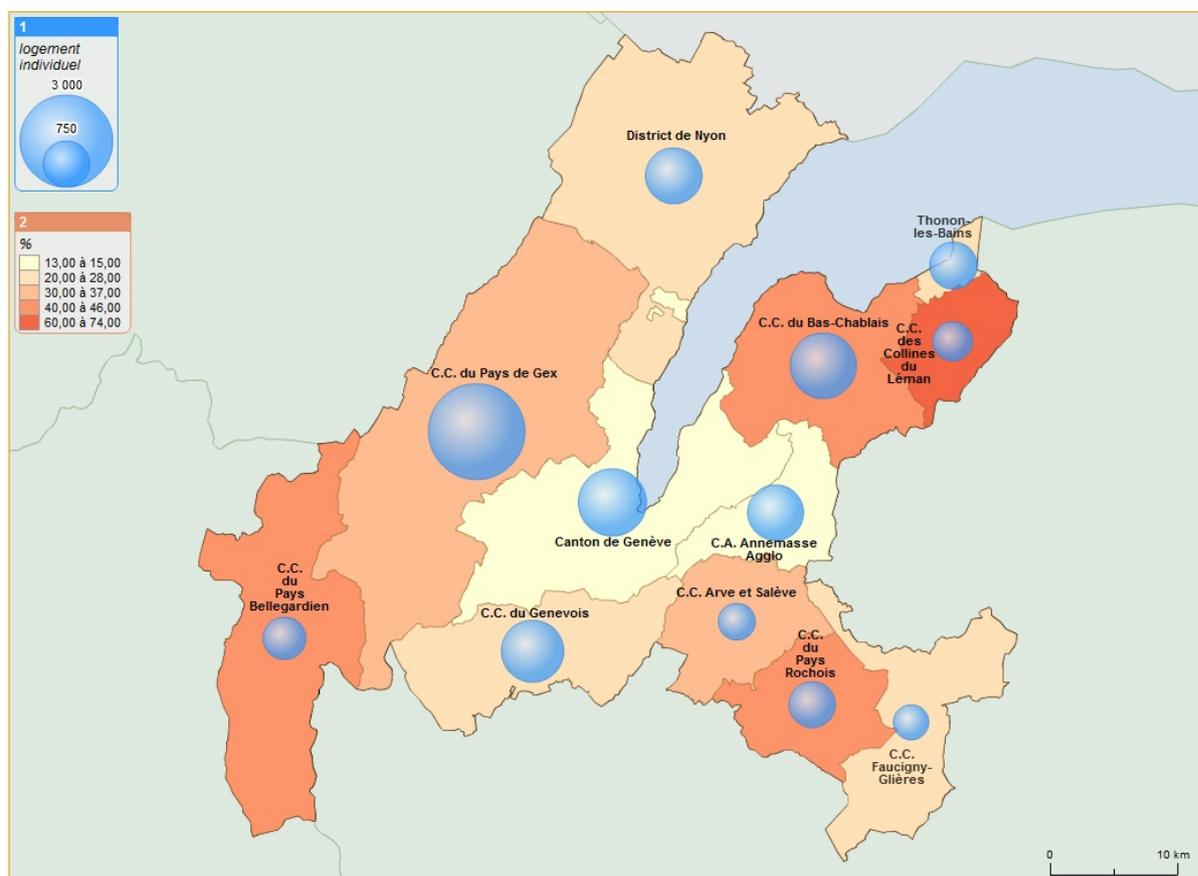
La production de logements individuels apparaît également beaucoup moins sensible aux variations du contexte économique et des fluctuations des marchés immobiliers locaux. Au plus fort de la crise immobilière dans le Genevois français, de 2008 à 2009, le nombre de mises en chantier en individuel se maintient ainsi au-delà de 1'200 logements annuels.

Depuis 2011, le volume de production en individuel progresse à nouveau et évolue dans une fourchette entre 1'700 et 1'800 logements annuels.

La proportion de logements individuels mis en chantier est la plus faible dans les territoires les plus urbanisés

La répartition de la production de logements individuels diffère sensiblement de celle de la production totale. Le Pays de Gex occupe la première place pour la production cumulée de 2006 à 2013, avec 3'249 logements individuels commencés, loin devant le canton de Genève (1'615), le Bas-Chablais (1'522), la communauté de communes du Genevois (1'357), le district de Nyon (1'110) et Annemasse Agglo (1'091). Les autres territoires enregistrent des niveaux bien inférieurs.

Si l'on rapporte la production de logements individuels à la production totale de logements, le taux est le plus faible pour les territoires les plus urbanisés, le canton de Genève (13%) et Annemasse Agglo (15%) et le plus élevé pour les territoires les plus périurbains, le Pays Rochois (41%), le Bas-Chablais (46%) et le Pays Bellegardien (46%), avec un record à 74% pour les Collines du Léman, ce qui s'explique par le fait que la ville principale, Thonon-les-Bains (25%) n'en fait pas partie. Les autres territoires affichent des valeurs intermédiaires, 23% pour le district de Nyon, 28% pour Faucigny-Glières, 31% pour le Pays de Gex et 37% pour Arve et Salève.



Logements individuels mis en chantier de 2006 à 2013 et rapport avec la production totale
Source : INSEE – DRE Sitadel – OCSTAT – STAT VAUD

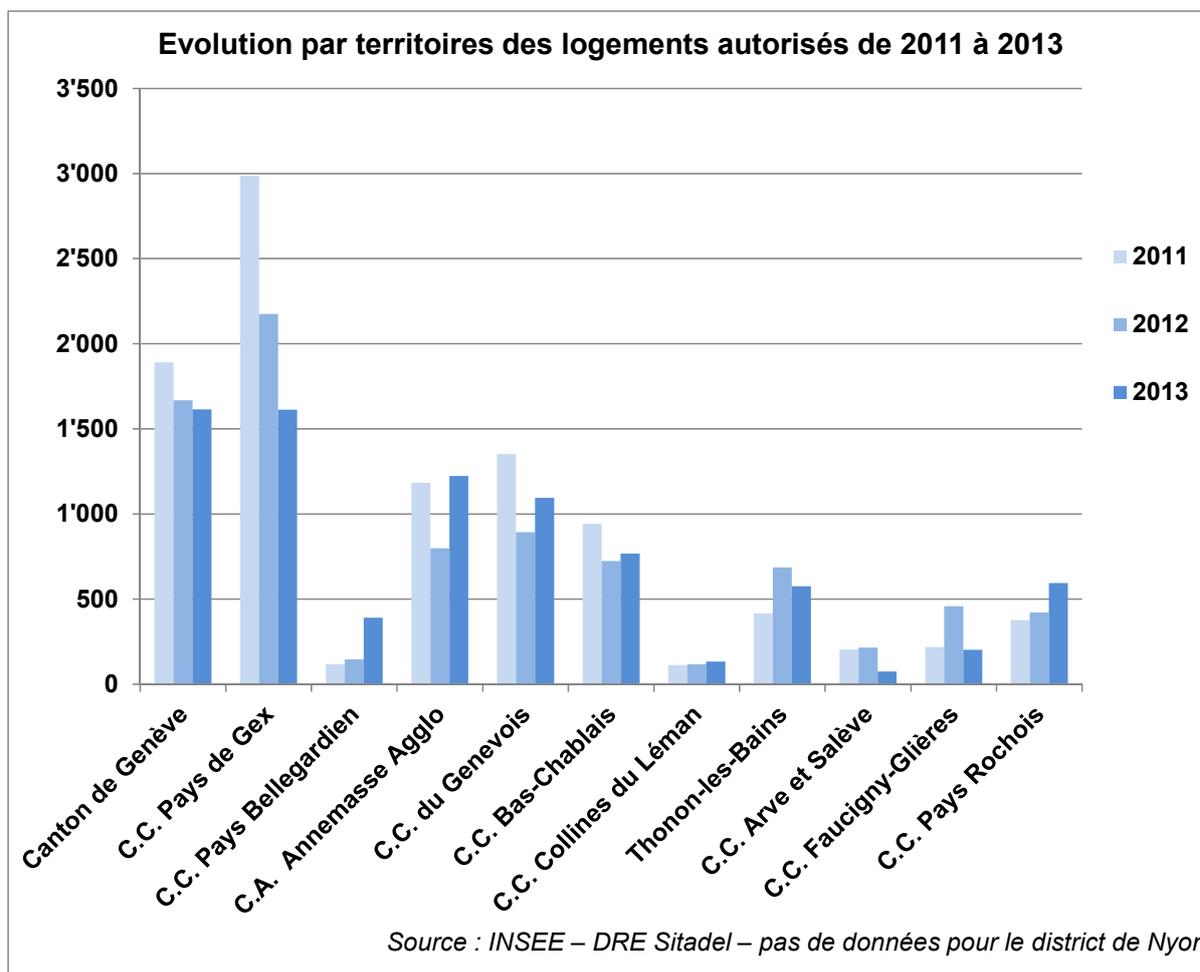
1.2 Les logements autorisés

Le nombre de logements autorisés demeure stable et à un niveau très élevé en 2013

Dans l'ensemble du Grand Genève, le nombre de logements autorisés demeure quasiment inchangé en 2013 par rapport à l'année précédente, avec 8'308 logements recensés (8'304 en 2012), niveau encore très élevé et largement supérieur aux plus bas niveaux atteints en 2009 (6'437) et 2006 (5'599). A noter que cette donnée n'est pas disponible pour le district de Nyon.

Baisse du nombre d'autorisations dans le canton de Genève

Le nombre d'autorisations est à la baisse depuis 2010 dans le canton de Genève. En 2012, il atteint 1'668 logements. La baisse est toutefois quasiment stabilisée en 2013 : 1'637 logements autorisés, en diminution de 2% par rapport à 2012.



Stabilisation des autorisations dans le Genevois français

Dans le Genevois français, le niveau des autorisations demeure quasi-stable en 2013 (6'671 logements), en progression de 1% par rapport à 2012.

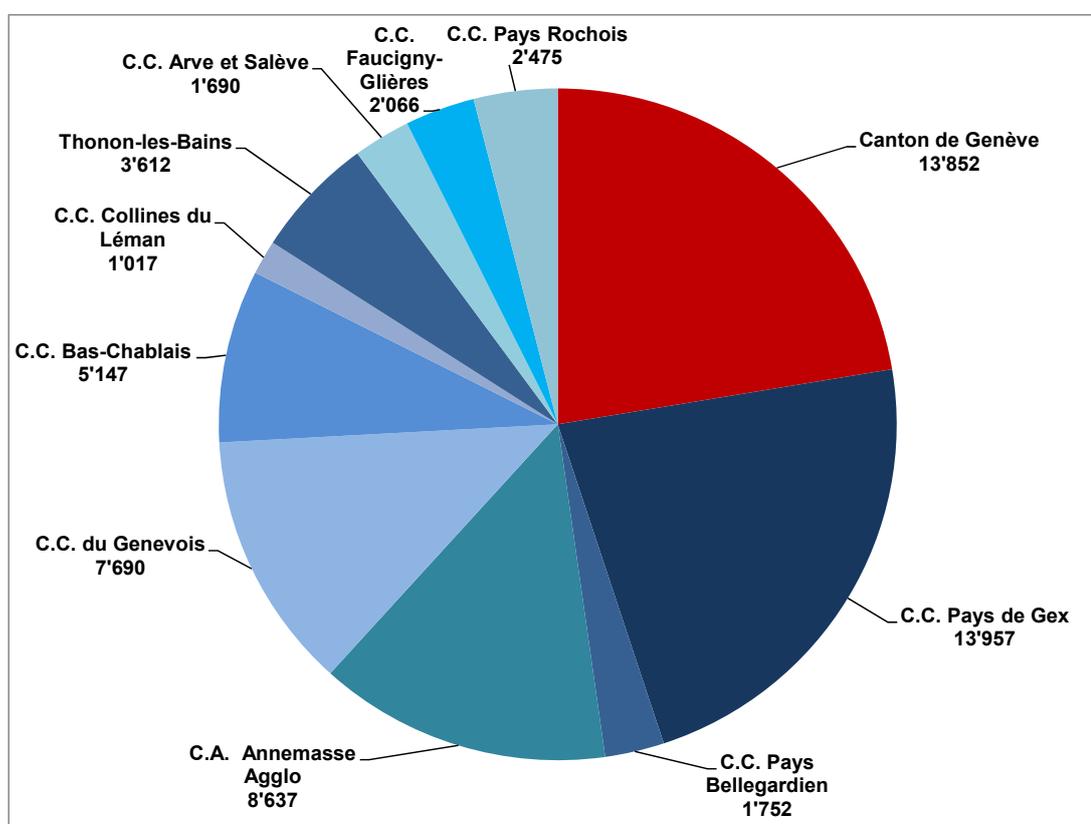
A l'échelle des intercommunalités, les évolutions sont très contrastées :

- La baisse est particulièrement marquée dans le Pays de Gex : 1'613 logements autorisés en 2013, en diminution de 26% par rapport à 2012 (2'175 logements) et bien en dessous du niveau très élevé de 2011 (2'986 logements). On constate par contre une forte progression des autorisations dans le Pays Bellegardien (391 logements autorisés contre 147 en 2012).
- Alors qu'Annemasse Agglo et la communauté de communes du Genevois avaient connu en 2012 une baisse très importante des autorisations (respectivement -32% et -34% par rapport à 2011, année exceptionnelle en termes de logements autorisés), l'année 2013 connaît une forte hausse : 1'223 logements ont ainsi été autorisés dans Annemasse Agglo (+53%) et 1'095 logements dans la communauté de communes du Genevois (+23%).
- Les autorisations progressent à nouveau dans le Bas-Chablais (+6%) à un niveau



élevé de 768 logements. De même dans les Collines du Léman où 133 logements ont été autorisés (+6%). A Thonon-les-Bains, le nombre d'autorisations demeure particulièrement élevé (575 logements), même s'il diminue de 16% par rapport à 2012.

- Le nombre d'autorisations diminue fortement dans les communautés de communes Arve et Salève (76 logements autorisés, -65%) et Faucigny-Glières (202 logements, -56%). A l'inverse, il atteint un niveau record dans le Pays Rochois (595 logements, +41%), grâce aux 360 logements autorisés dans la commune de Saint-Pierre-en-Faucigny.



Répartition des logements autorisés de 2006 à 2013

Source : INSEE – DRE Sitadel – OCSTAT – pas de données pour le district de Nyon

Près de 62'000 logements autorisés de 2006 à 2013 dans le Grand Genève

Sur la période 2006-2013, près de 62'000 logements ont été autorisés dans l'ensemble du Grand Genève (hors district de Nyon), soit plus de 7'700 logements en moyenne annuelle.

Dans le canton de Genève, plus de 13'800 logements ont été autorisés à la construction représentant 22.4% des autorisations accordées dans le Grand Genève. Environ 1'700 logements ont été autorisés en moyenne chaque année, avec un niveau minimal atteint en 2007 (1'074 logements) et un maximum en 2009 (2'432 logements).



Dans le Genevois français, les autorisations de logements atteignent 48'000 logements, soit les 3/4 (77.6%) des autorisations accordées dans le Grand Genève et une moyenne annuelle de plus de 6'000 logements par an, avec un minimum enregistré en 2009 (4'005 logements) et un maximum en 2007 (8'005 logements).

Aux premiers rangs des territoires, 22.5% des autorisations ont concerné le Pays de Gex, avec près de 14'000 logements, soit autant que le canton de Genève et 14% Annemasse Agglo, avec plus de 8'600 logements. Puis viennent la communauté de communes du Genevois, avec environ 7'700 logements (12.4%), le Bas-Chablais, avec plus de 5'100 logements (8.3%) et Thonon-les-Bains, avec plus de 3'600 logements (5.8%).

Les autres territoires représentent des parts plus faibles des logements autorisés: 2.8% pour le Pays Bellegardien (plus de 1'700 logements), 1,6% pour les Collines du Léman (environ 1'000 logements), 2,7% pour Arve et Salève (environ 1'700 logements), 3,3% pour Faucigny-Glières (près de 2'100 logements) et 4,0% pour le Pays Rochois (près de 2'500 logements).

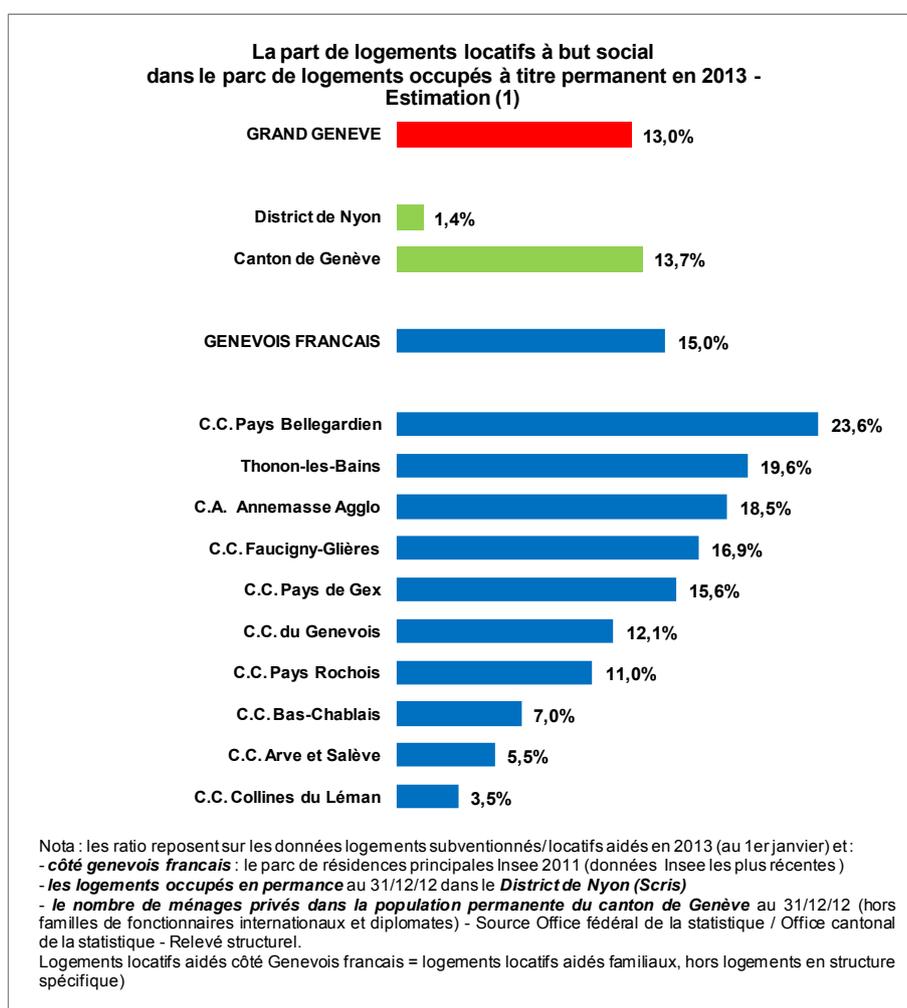


2. Le logement à caractère social

2.1 Le parc de logements à caractère social

Plus de 50'000 logements à caractère social, 55 pour 1'000 habitants

Au regard de la cherté des loyers et la tension du locatif privé de part et d'autre de la frontière l'enjeu du développement de l'offre de logements locatifs à but social dans le Grand Genève devient de plus en plus important, pour améliorer l'accès au logement et les parcours résidentiels des ménages disposant de ressources plus limitées.

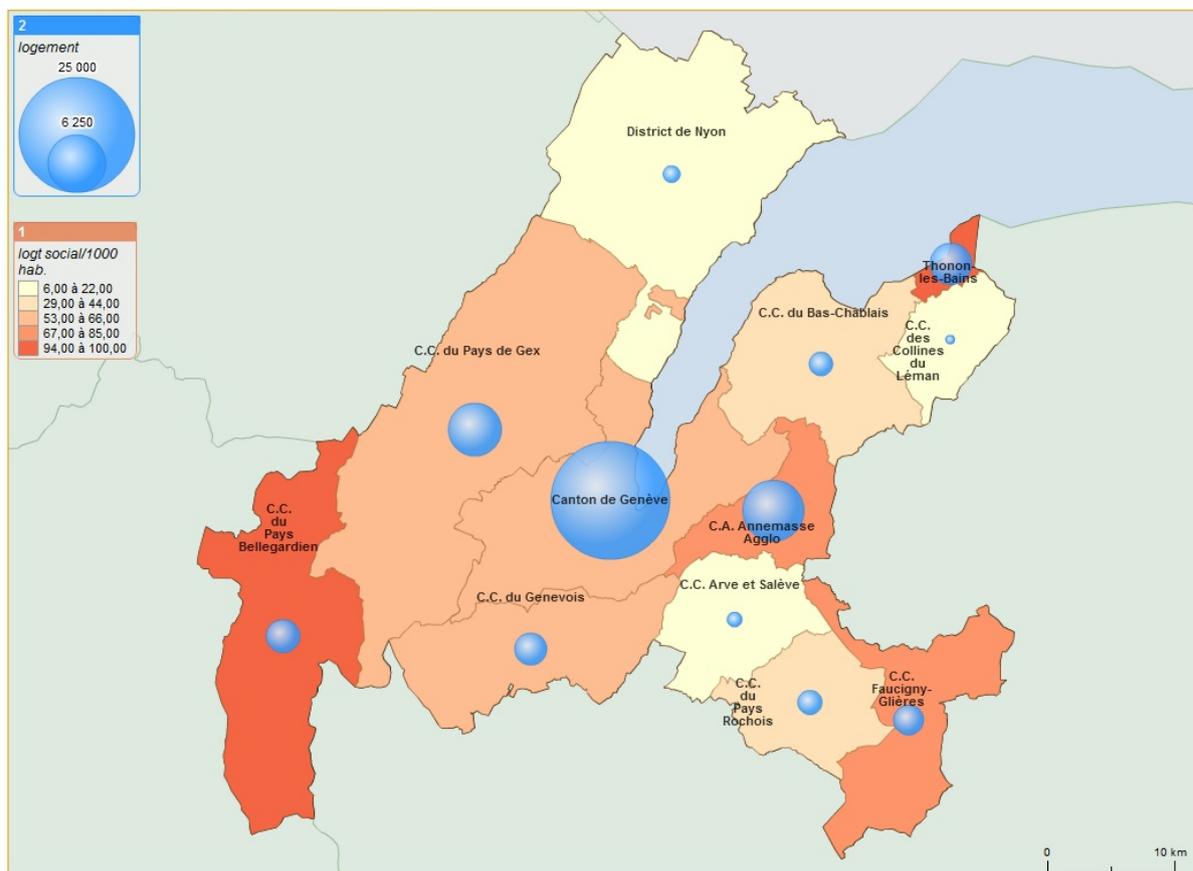


Début 2013, le parc de logements locatifs à but social dans le Grand Genève comprend ainsi 50'763 logements au total, soit 55 logements pour 1'000 habitants et 13% du parc de logements occupés en permanence (résidences principales).

Le parc locatif à caractère social recoupe des caractéristiques spécifiques de logements de part et d'autre de la frontière. L'analyse territoriale met toutefois en évidence des différences significatives entre les territoires du Grand Genève.



Afin de pouvoir comparer la représentativité de cette catégorie de logements entre les différents territoires, le nombre de logements locatifs à but social a été rapporté au nombre d'habitants et au nombre de logements occupés à titre permanent (en résidences principales, hors résidences secondaires).



Logements à caractère social et taux pour 1'000 habitants
Source : INSEE – OCSTAT – OFS – STAT VAUD

Près de 26'400 logements locatifs à caractère social dans le canton de Genève, soit 56 pour 1'000 habitants

Depuis la fin des années 50, le développement des logements locatifs à vocation sociale a reposé en priorité sur l'initiative privée, dans un cadre contrôlé par l'Etat de Genève, qui accordait une aide financière aux propriétaires en contrepartie d'une minoration du loyer payé par le locataire (dans la majorité des cas pour une durée de subventionnement de 20 ans).

Progressivement ce dispositif s'est révélé de moins en moins incitatif pour les propriétaires, avec pour conséquence, à partir des années 80, une diminution du parc de logements subventionnés (le nombre de logements nouvellement subventionnés chaque année ne couvrant pas le nombre de logements sortant du dispositif). Ainsi, le parc de logements subventionnés représentait 40'379 logements en 1980, 28'481 en 1990, 23'565 en 2000...



Pour contrer cette érosion, l'Etat de Genève a redéfini en 2007 le dispositif de développement du logement locatif à caractère social dans le cadre de la loi LUP qui garantit sur le long terme (au moins 50 ans) un label de qualité d'utilité publique des logements. L'Etat, les fondations publiques, les communes, ou des entités privées (sous conditions d'engagement sur au minimum 50 ans) construisent des logements ou intègrent des logements de leur patrimoine au dispositif LUP.

Un logement d'utilité publique (LUP) est soumis au contrôle de l'Etat, sans limite dans le temps (ou au minimum pendant 50 ans pour les LUP détenus par des "privés") et doit respecter l'application d'un taux d'effort (rapport entre le revenu du locataire et le montant du loyer) et l'application d'un taux d'occupation (rapport entre le nombre de personnes occupant un logement et le nombre de pièces de celui-ci).

En 2013, dans le canton de Genève, le parc de logements locatifs à caractère social est ainsi constitué :

- de logements subventionnés (HBM, HLM ou HM) soit 19'080 logements, dont 7'475 logements sous statut LUP
- de 7'283 logements non subventionnés mais sous statut LUP

Soit au total 26'363 logements locatifs à caractère social dans l'ensemble du canton de Genève, dont 14'758 sous statut LUP, 360 logements autorisés et 6 logements pour 1'000 habitants et 13,7% du parc de logements occupés en permanence (estimé d'après le nombre de ménages privés).

Seulement 532 logements subventionnés dans le district de Nyon, soit 6 pour 1'000 habitants

Territoire au profil majoritairement périurbain et rural, le district de Nyon ne regroupe qu'un nombre très limité de logements subventionnés. En 2013, 532 logements sont recensés, essentiellement à Nyon, Gland et Rolle, et ils représentant un peu moins de 1.5% du parc occupé en permanence et 6 logements pour 1'000 habitants.

Près de 24'000 logements locatifs aidés dans le Genevois Français, soit 62 pour 1'000 habitants

Dans le Genevois français, les logements locatifs à but social correspondent aux logements familiaux gérés par des bailleurs sociaux publics (organismes HLM), hors logements en hébergements spécifiques (foyers de personnes âgées, logements temporaires, etc.).

Les loyers de ces logements sont encadrés et plafonnés, leur attribution est soumise au respect de plafonds de ressources pour les locataires. Ceux-ci peuvent également percevoir, sous conditions, une aide financière complémentaire en déduction du loyer (Aide Personnalisée au logement).

Globalement, le parc locatif à but social représente ainsi en 2013 15% des résidences principales dans le Genevois français, niveau supérieur à la moyenne départementale de Haute-Savoie (12.5%) mais en deçà de celle de l'Ain (16.3%) et de la moyenne nationale (18%).



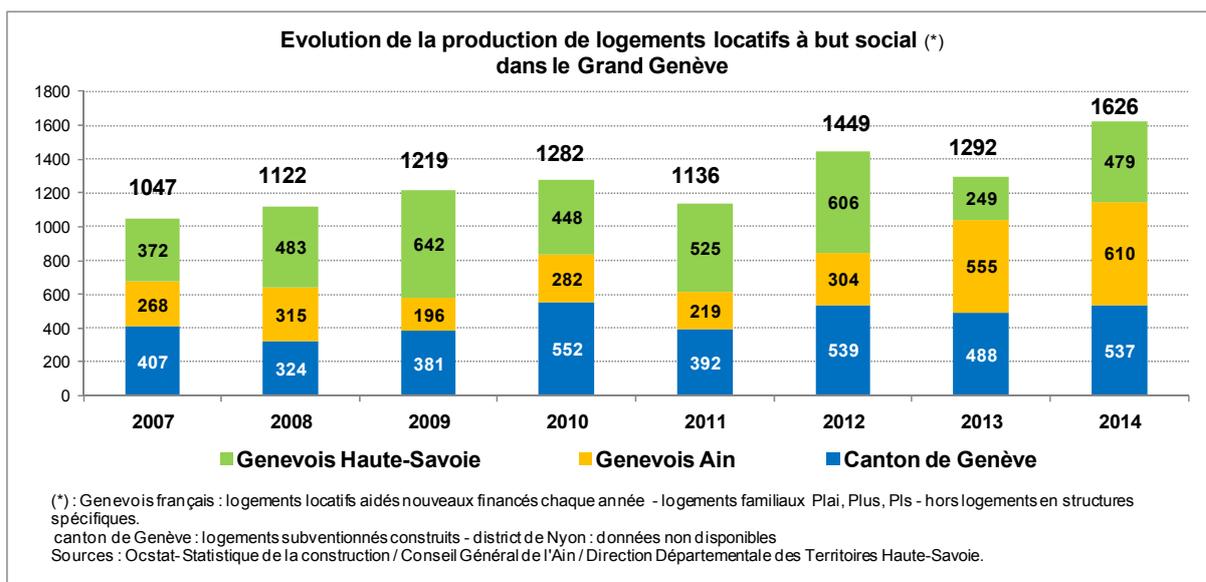
Le parc locatif à but social, en très large majorité constitué de logements collectifs est logiquement plus fortement présent dans les territoires urbains (il est supérieur à 15% dans Annemasse Agglo et à Thonon-les-Bains) ou dans des communautés de communes, où il est concentré dans les villes d'une certaine taille, soit industrielles, soit pôle de services publics (Bonneviller, Bellegarde, La Roche-sur-Foron, Saint-Julien-en Genevois).

Avec la loi Duflot du 18 janvier 2013, 16 communes, pour la partie haut-savoiarde du Genevois français, sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et elles ont l'obligation d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025. Début 2014, cela représentait un déficit de près de 6'000 logements. Cette contrainte est de nature à inciter les communes à réaliser des opérations de logements locatifs sociaux. Quatre communes ont été déclarées carencées et le droit de préemption urbain a été récupéré par l'Etat qui l'a transféré à l'établissement public foncier (EPF) pour trois communes et à un bailleur social pour une commune.

Les actions mises en place par les collectivités sont les suivantes:

- Programmation d'objectifs de production de logements locatifs aidés dans le cadre des SCOT et des PLH, adaptation des PLU aux objectifs définis dans les SCOT et PLH avec la mise en place de servitudes imposant aux promoteurs privés la réalisation dans leurs programmes d'une part de logements, aidés achetés par des bailleurs publics (vente en VEFA).
- Mise en place d'outils d'appui à la production (aides financières ou mise à disposition de foncier aux organismes constructeurs, etc.).

2.2 La production de logements à caractère social

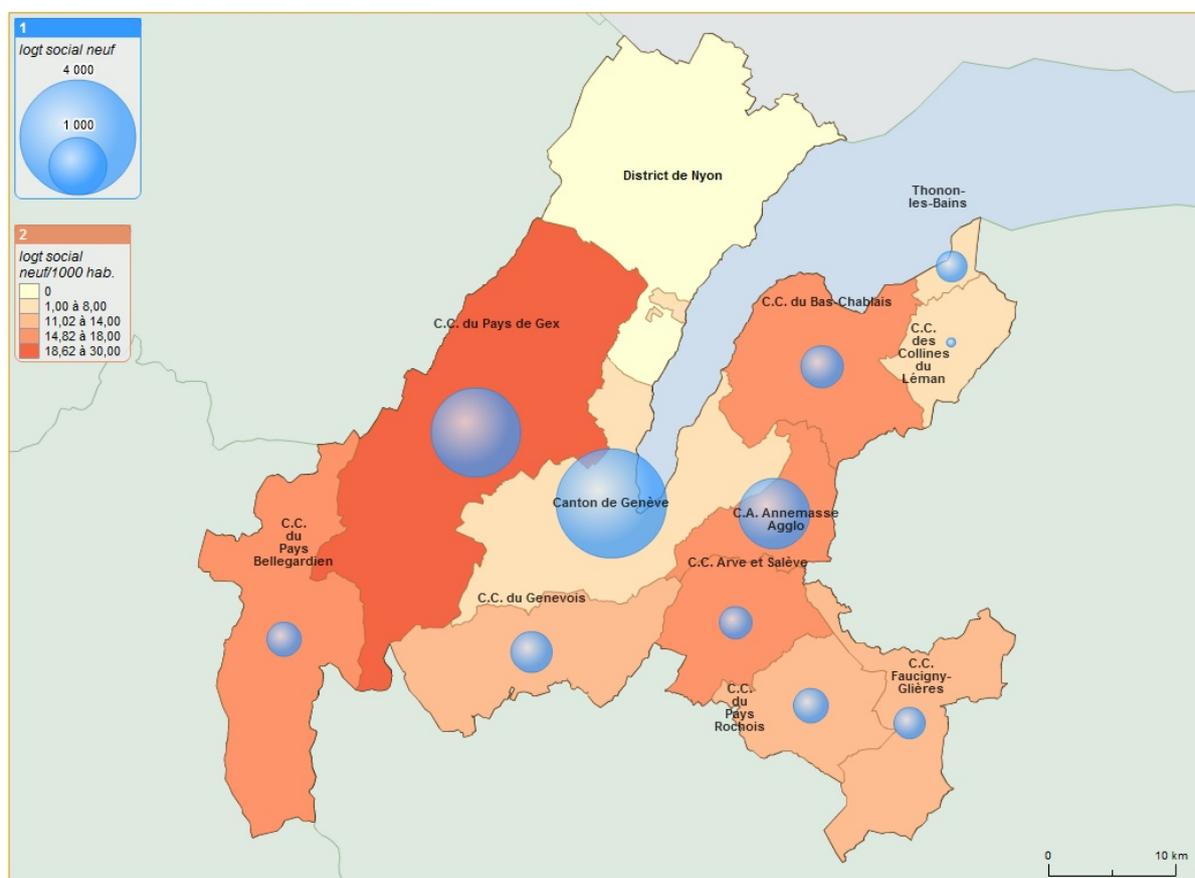


2014 : année record de production de logements locatifs à caractère social



Après une année 2013 en repli par rapport à 2012 (1'292 logements produits contre 1'149), l'année 2014 est marquée par un niveau de production record de logements locatifs à but social dans le Grand Genève, avec 1'626 logements (correspondant à des logements construits dans le canton de Genève et à des logements financés dans le Genevois français, ceux-ci étant achevés 2 à 3 ans après). C'est le plus haut niveau depuis 2007.

Dans le canton de Genève, la production de logements à caractère social en 2014 (537 logements) retrouve le niveau de 2012, après une légère baisse en 2012 (488 logements). Dans le Genevois de l'Ain, le nombre de logements financés progresse fortement en 2013 (555) et 2014 (610). Dans le Genevois haut-savoyard, il repart à la hausse (479 logements), après un creux marqué en 2013 (249) sans toutefois égaler le niveau de 2012 (606).



Logements à caractère social neufs et taux pour 1'000 habitants

Source : CG01 – DDT74 – OCSTAT – OFS – pas de données pour le district de Nyon

Près de 10'200 logements à caractère social produits depuis 2007

Au total, depuis 2007, 10'173 logements locatifs à caractère social ont été "produits" dans le Grand Genève (hors district de Nyon) :

- 3'620 dans le canton de Genève (logements subventionnés),
- 2'749 dans le Genevois de l'Ain et pour près de 90% dans le Pays de Gex,
- 3'804 dans le Genevois haut-savoyard, dont 40% dans Annemasse Agglo.



3. MARCHE LOCATIF PRIVE

3.1 Le marché locatif privé

Deux cadres de marché très différents de part et d'autre de la frontière

Les contextes de marché locatif privé sont fortement différenciés de part et d'autre de la frontière :

- parmi les logements occupés en permanence (résidence principale), le statut de locataire est très largement majoritaire dans le canton de Genève (63%) et le district de Nyon (56%);
- il est au contraire minoritaire dans le Genevois français, avec des taux ne dépassant pas au maximum un tiers des logements occupés en permanence.

Malgré ces fortes disparités, les marchés locatifs privés de part et d'autre de la frontière sont tous deux marqués par une forte tension de la demande de logement.

Genevois français : un parc locatif privé en fort développement durant la dernière décennie

Le parc de logements locatifs privés s'est fortement étoffé durant la dernière décennie dans le Genevois français: +23% entre 1999 et 2011, contre 16% en Haute-Savoie, +20% dans l'Ain et +15% dans l'ensemble de la Région Rhône-Alpes.

Le développement a été assuré en quasi-totalité par de la construction neuve, sous l'effet des différents dispositifs incitatifs fiscaux mis en place en France pour favoriser l'investissement locatif.

Selon les statistiques de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) des Alpes (représentatif d'au moins 75% de la production neuve en collectif), la part d'investissement locatif a ainsi atteint dans le Genevois français 45% des ventes en 2011 mais amorce un fléchissement en 2012 (36% des ventes). Elle est évaluée en 2013 et 2014 à environ un tiers des ventes, dans un climat plus incertain pour les investisseurs, lié au contexte économique morose et des dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif moins attractif.

La très forte attractivité résidentielle du Genevois français maintient une très haute pression de la demande locative (notamment issue des ménages s'installant dans le territoire, attirés par les perspectives d'emplois attractives).

La tension est également renforcée par le blocage des parcours résidentiels des locataires à revenus moyens (non frontaliers), de plus en plus exclus du marché de l'accession à la propriété du fait de la cherté des prix immobiliers et qui sont contraints de se maintenir dans le parc locatif, pénalisant la fluidité du marché.

Le niveau de l'offre proposée à la location demeure ainsi faible: selon les professionnels locaux (source FNAIM des Savoie), le taux de vacance locative est inférieur à 2% en 2012



et début 2013. Elle tend toutefois à progresser depuis 2013 et, tout en demeurant très faible, elle est évaluée à 4.5% en 2014.

Selon les professionnels locaux, la pression sur le parc locatif privé devrait demeurer forte à court moyen terme : dans un climat plus attentiste, de nombreux actifs frontaliers locataires diffèrent en effet leur projet d'accession à la propriété, contribuant à maintenir une tension et une vacance faible dans le parc locatif privé.

A l'échelle des territoires, la pression de la demande locative se concentre dans les territoires les plus proches de la frontière (Annemasse Agglo, communauté de communes du Genevois, Pays de Gex) et dans les communes les plus urbaines du Genevois de l'Ain même si le marché locatif privé tend à se développer également dans les territoires plus périurbains.

Canton de Genève et district de Nyon : marché très tendu, extrême faiblesse de l'offre

Dans le canton de Genève, le marché locatif privé apparaît également très tendu, avec une offre de logements proposés à la location extrêmement limitée, à un niveau très bas depuis le début des années 2000.

La vacance locative est ainsi particulièrement faible même si elle tend à légèrement augmenter depuis 2011 : à la mi-2014 elle concerne seulement 705 logements dans l'ensemble du canton (dont 629 appartements et 76 maisons individuelles) soit environ 0.3% du parc locatif du canton (elle concernait 548 logements mi-2012 et 663 mi-2013 – source OCSTAT).

Dans le district de Nyon, le marché apparaît également très peu fluide, avec mi-2014, 214 logements à louer recensés, soit environ 0.7% du parc locatif du district. Une relative détente semble toutefois émerger : le nombre de logements vacants à louer est toutefois également en progression : il atteignait 92 logements mi-2012 et 153 mi-2013.

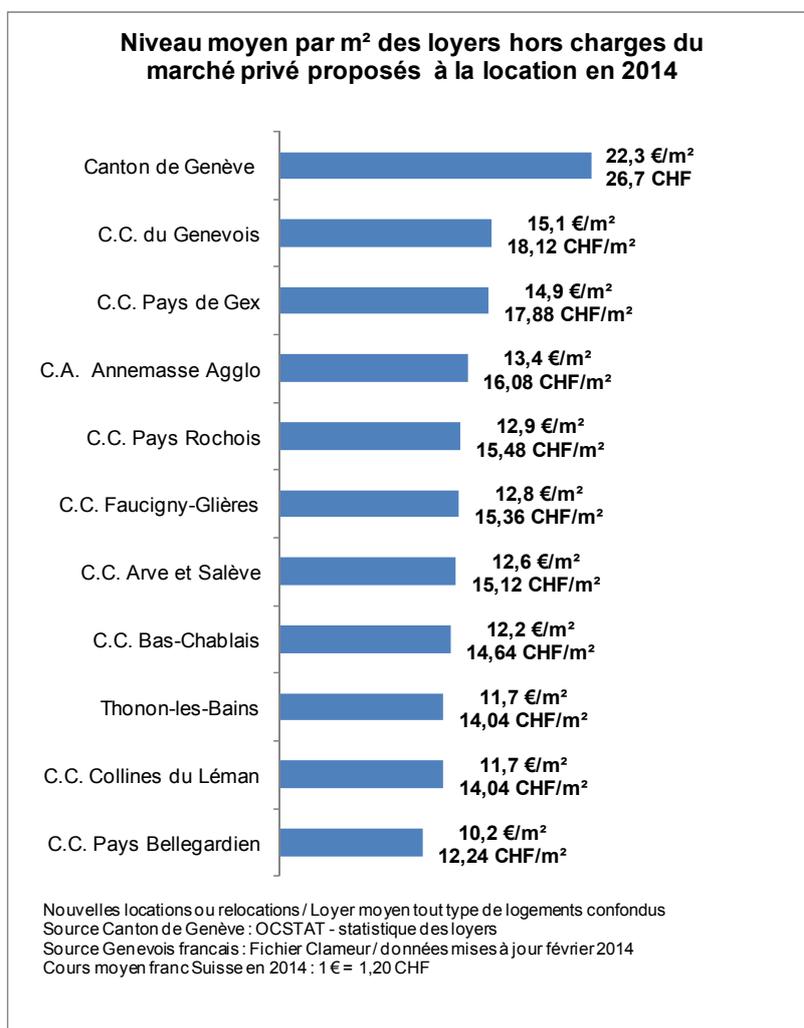
3.2 Niveau des loyers du marché locatif privé

Des niveaux de loyers très élevés côté suisse comme côté français

La forte tension du marché locatif privé se traduit par des niveaux de loyers particulièrement élevés côté suisse comme côté français.

L'analyse a porté sur les loyers de l'offre, c'est-à-dire ceux des logements proposés à la location en 2014 :

- Genevois français : loyers des baux nouveaux d'habitation (donc de toutes les indexations en cours de bail ou lors d'un renouvellement de bail (source données FNAIM et données fichier Clameur);
- Canton de Genève : loyers libres des logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois (source OCSTAT – Statistique cantonale des loyers)



Canton de Genève: des loyers de 1.5 à plus de 2 fois plus élevés par rapport au Genevois français

Dans le canton de Genève, le niveau moyen des logements loués à loyer libre à de nouveaux locataires apparaît nettement plus élevé par rapport à ceux pratiqués dans le Genevois français.

En 2014, il atteint 26.70 CHF/m² (22.25 €/m²⁵), tous types de logements confondus, en hausse constante depuis 2006, où il s'élevait à 21.75 CHF/m².

En comparaison des loyers pratiqués dans le Genevois français, les loyers moyens des logements proposés à la location en 2014 sont ainsi au minimum de 1.5 fois supérieur (par rapport et jusqu'à 2.3 fois le loyer moyen le plus bas relevé dans le Pays Bellegardien).

⁵ Taux de change appliqué : 1€ = 1.20 CHF en vigueur en 2014



Si l'on prend en compte les évolutions du taux de change à partir de janvier 2015⁶, les écarts sont désormais encore plus importants : les loyers genevois sont désormais de 1.7 à 2.6 fois plus élevés par rapport à ceux pratiqués en France.

Genevois français : des niveaux de loyers élevés mais stabilisés en 2014

Dans le Genevois français, selon les territoires, les niveaux de loyers (tous types de logements confondus) atteignent en moyenne entre 10.2 €/m² dans le Pays Bellegardien jusqu'à 14.9 €/m² dans le Pays de Gex (source Fichier Clameur).

Les données FNAIM Haute Savoie (données en loyer médian) confirment la hiérarchie des niveaux de loyer relevé par les données Clameur dans le Genevois haut-savoyard : le loyer médian atteint 13.9 €/m² à Annemasse en 2014, 14.30 €/m² dans le reste de l'agglomération annemassienne, 15.75 €/m² dans la communauté de communes du Genevois, 11.80€/m² à Thonon-les Bains et 13.14 €/m² dans le Chablais (communauté de communes du Bas-Chablais et Collines du Léman).

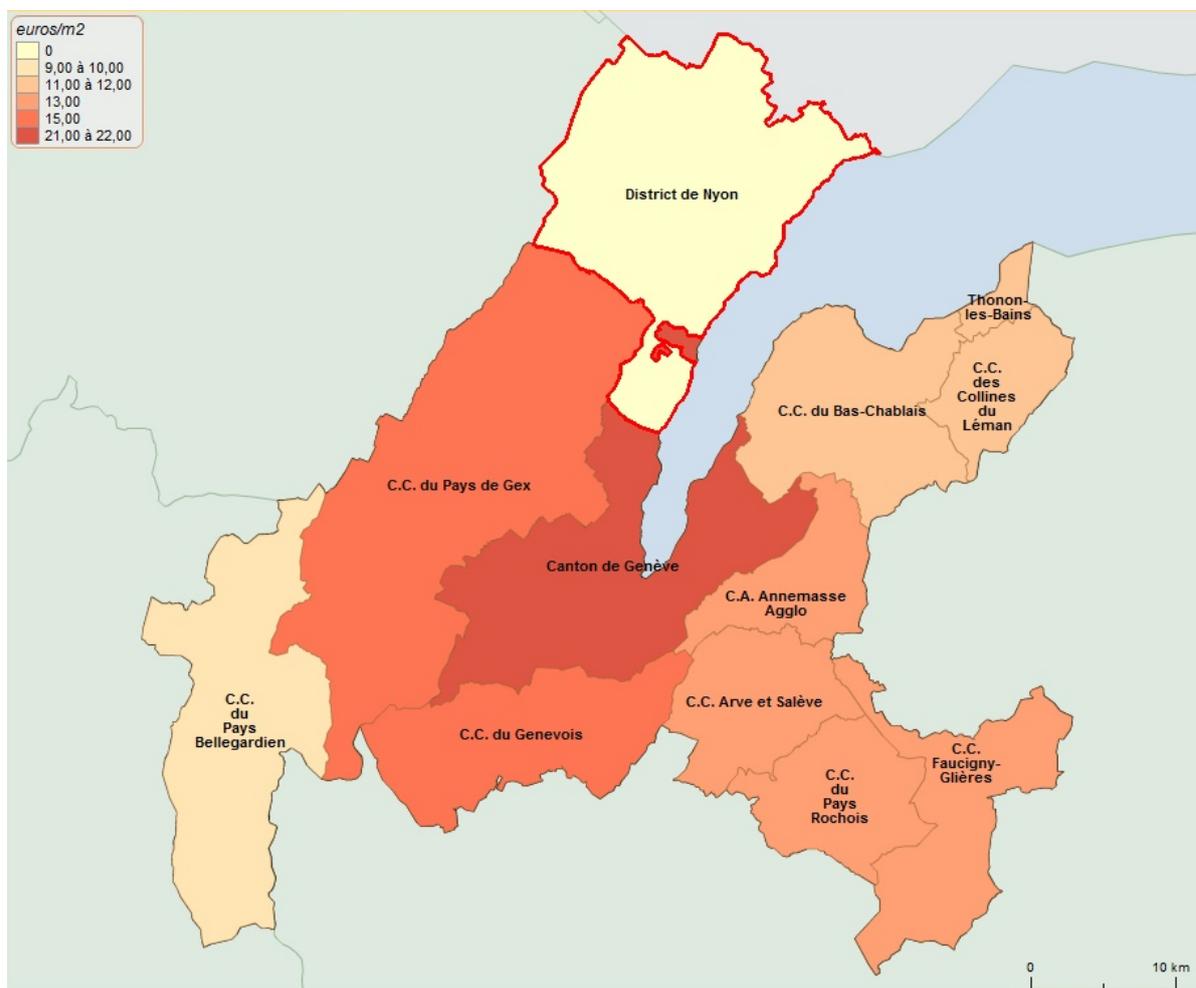
Les loyers moyens les plus hauts sont ainsi relevés dans les territoires les plus urbains et proches de la frontière (Pays de Gex, communauté de communes du Genevois, Annemasse Agglo), là où la demande locative s'exprime le plus fortement (notamment celles issues de ménages originaires d'autres territoires et s'installant dans le Genevois).

Ils correspondent en 2014 aux niveaux les plus élevés des départements de Haute-Savoie (12.8 €/m²) et de l'Ain (11.1 €/m²).

Après plusieurs années de hausse, les professionnels locaux (FNAIM) relèvent globalement en 2014 une stabilisation des niveaux de loyer dans le Genevois français et même, pour certains territoires (Annemasse Agglo) l'amorce d'une très légère baisse.

A noter que depuis août 2012, dans certaines communes d'Annemasse Agglo et du Pays de Gex l'augmentation des loyers est désormais encadrée lors d'un renouvellement de bail ou la mise en location à un nouveau locataire (un dispositif d'encadrement des loyers est en vigueur depuis plusieurs décennies dans le canton de Genève).

⁶ Taux de change appliqué : 1€ = 1.05CHF en vigueur été 2015



Loyer moyen au m² en 2013

Source : CLAMEUR – OCSTAT – pas de données pour le district de Nyon



4. MARCHE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LE GRAND GENEVE

Un volume d'activité en baisse, vers une stabilisation des prix à un niveau très élevé

L'analyse de l'évolution des marchés immobiliers dans le Grand Genève depuis 2008 met en évidence de part et d'autre de la frontière des écarts très importants à la fois de prix mais également de volume d'activité des marchés, tant sur le marché du neuf que de l'ancien.

Côté canton de Genève et district de Nyon, les prix se situent toujours parmi les plus hauts de Suisse, dans un contexte de faiblesse de la production et de déficit de l'offre au regard de la demande potentielle.

Côté français, les volumes de transactions sont en comparaison nettement plus importants, mais ont tendance à diminuer depuis 2011, dans un contexte économique et transfrontalier plus incertain qui pénalise les investissements immobiliers.

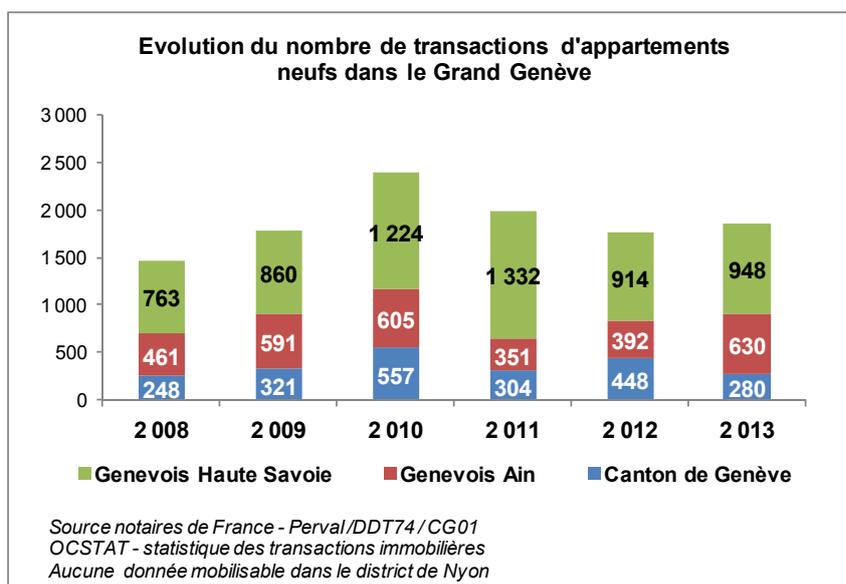
Pour les territoires au plus près de la frontière, les prix se situent toujours parmi les plus hauts de la région Rhône-Alpes (hors territoires touristiques de montagne et marché du bassin annécien) mais les écarts de prix entre les territoires du Genevois français sont marqués, selon leur niveau d'attractivité résidentielle.

4.1 Marché des appartements neufs

Ralentissement progressif de l'activité du marché dans le Genevois français

L'analyse rétrospective du volume des transactions depuis 2008 laisse globalement apparaître deux phases distinctes sur le marché des appartements neufs dans le Genevois français, en lien avec l'évolution de la production de logements dans ces territoires.

- Après le creux de 2008, correspondant au plus fort de la crise immobilière et financière (1'224 appartements neufs vendus, dont 763 dans le Genevois haut-savoyard et 461 dans l'Ain), les volumes de transactions progressent jusqu'à atteindre 1'829 transactions en 2010.
- A partir de 2011, le nombre de transactions d'appartements neufs diminue ensuite progressivement à l'échelle de l'ensemble du Genevois français : 1'683 en 2011, 1'306 en 2012, avec un léger sursaut en 2013 (1'578 transactions). Selon les professionnels immobiliers locaux (Fédération des Promoteurs Immobiliers des Alpes), l'année 2014 est également marquée par une baisse des réservations de logements neufs.



Au total, les transactions de 2008 à 2013 dans le Grand Genève (hors district de Nyon) concernent pour 81% le Genevois français (27% dans l'Ain et 54% le Genevois haut-savoyard).

A l'échelle des territoires du Genevois français, en lien avec le niveau de construction et leur profil plus urbains, les plus importants volumes de transactions d'appartements neufs de 2008 à 2013 sont enregistrés pour :

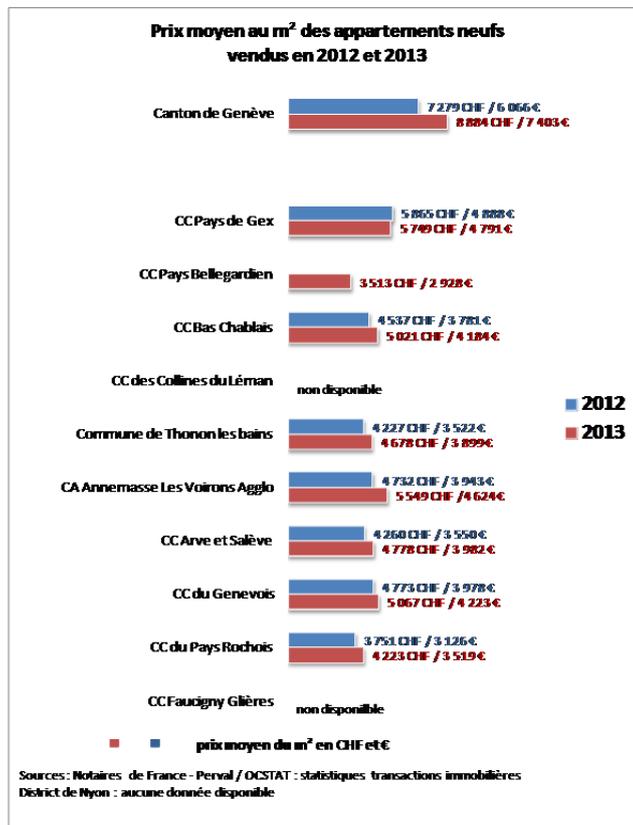
- 26% dans le Pays de Gex,
- 21 % dans Annemasse Agglo,
- 14% dans la communauté de communes du Genevois
- 7% en ville de Thonon.

Dans les autres territoires, où la construction neuve est plus orientée vers le logement individuel, le volume d'activité de vente d'appartements neufs ne représente que 13% de l'ensemble des transactions enregistrées dans le Grand Genève de 2008 à 2013 (hors district de Nyon).

Canton de Genève : 19% des transactions d'appartements neufs du Grand Genève

Dans le canton de Genève, les transactions d'appartements neufs sont limitées à 19% du total du Grand Genève (hors district de Nyon) de 2008 à 2013.

Le niveau d'activité apparaît à la fois ainsi limité et très fluctuant (248 transactions en 2008, 557 au plus haut en 2010, 280 en 2013). A la différence du marché dans le Genevois français, ces variations sont avant tout liées aux fluctuations des mises sur le marché d'appartements neufs dans le canton. Dans un contexte cantonal de déficit d'offre proposée à la vente, le niveau d'activité du marché dans le neuf est moins impacté par les fluctuations du contexte économique.



Dans le canton de Genève, des prix moyens au m² des appartements neufs multipliés par deux de 2004 à 2013

Le niveau de prix moyen des appartements neufs atteint en 2013 un record avec 8'884 CHF (7'403 €/m²) en moyenne dans le canton (sur un panel de transaction restreint de 280 ventes), en hausse de 22% par rapport à 2012 (où le prix moyen au m² marquait toutefois un léger repli par rapport à l'année précédente).

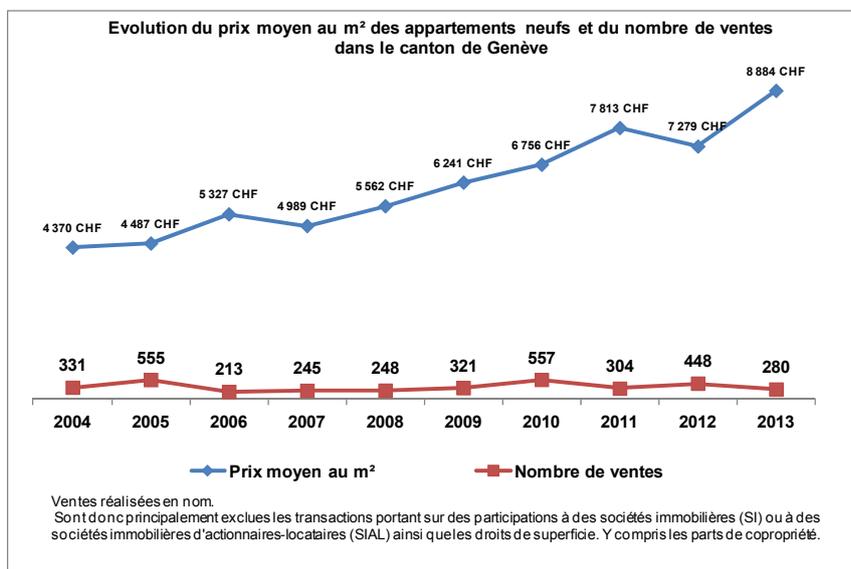
Depuis 2004, les prix moyens/m² des appartements neufs vendus dans le canton, calculés chaque année par l'OCSTAT, connaissent ainsi une hausse quasi continue, avec un prix moyen multiplié par deux entre 2004, où il atteignait 4'370 CHF/m² et 2013. Il faut souligner que cette forte progression s'inscrit qui plus est dans le cadre d'un contrôle de prix par l'Etat de Genève des appartements neufs construits en zone de développement.

Selon les communes du canton, la dispersion des prix moyens est toutefois importante : en 2013, le prix moyen au m² s'établissait ainsi au plus haut à 10'314 CHF dans la ville de Genève (107 ventes), contre 6'005 CHF à Lancy.

En 2013, les prix moyens des appartements neufs dans le canton de Genève sont ainsi de 1.5 fois (communauté de communes du Pays de Gex) à 2.5 fois plus élevés (communauté de communes du Pays Bellegardien) par rapport à ceux pratiqués dans les intercommunalités françaises du Grand Genève, sur la base d'un taux de change de 1.2 CHF pour un euro en vigueur en 2013.



Si l'on prend en compte les évolutions du taux de change à partir de janvier 2015, les écarts sont désormais encore plus importants : les prix genevois sont désormais de 1.7 à 2.9 fois plus élevés par rapport à ceux pratiqués en France.



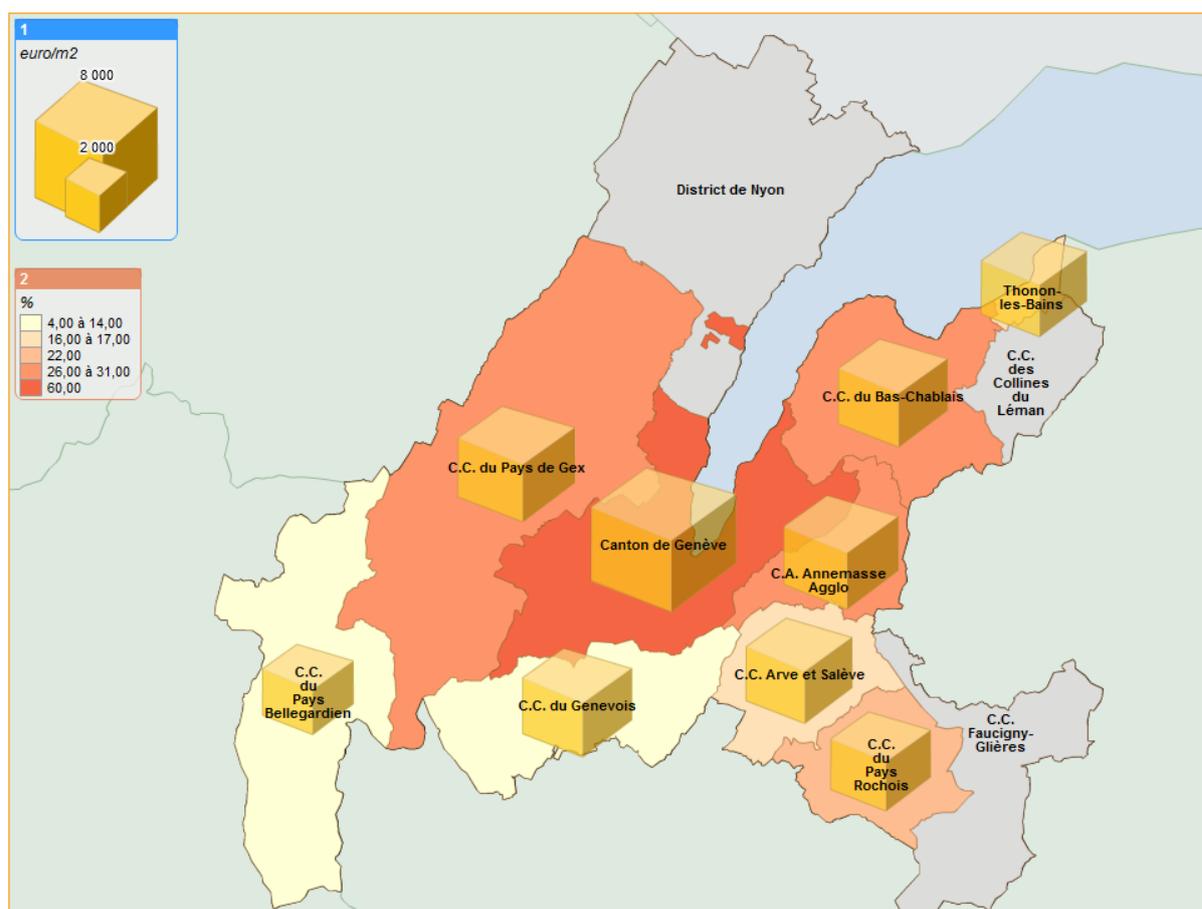
Genevois français: jusqu'à 4'791€ le m² en moyenne dans le Pays de Gex

Dans le Genevois français, globalement, les prix moyens par m² des appartements neufs progressent également ces dernières années (données disponibles depuis 2008), avec toutefois des à-coups selon les années et les territoires.

En 2013, les prix moyens les plus hauts concernent le Pays de Gex (4'791 €/m²), Annemasse Agglo (4'624 €/m²) et la communauté de communes du Genevois (4'223 €/m²), c'est-à-dire les territoires les plus proches de la frontière.

Les prix moyens sont moins élevés, en dessous de 4'000 € le m² dans les intercommunalités plus périurbaines et excentrées par rapport à la frontière), avec le plus bas niveau relevé dans le Pays Bellegardien (2'928 €/m²)

A titre de comparaison, les prix moyens au m² des appartements neufs de l'agglomération annécienne se situaient à un niveau inférieur en 2013 (4'210 €/m²). De même pour l'ensemble de la Haute-Savoie 4'067 €/m².



*Prix moyen au m² des appartements neufs vendus en 2013 et évolution depuis 2008
Source : PERVAL – OCSTAT – pas de données pour le district de Nyon*

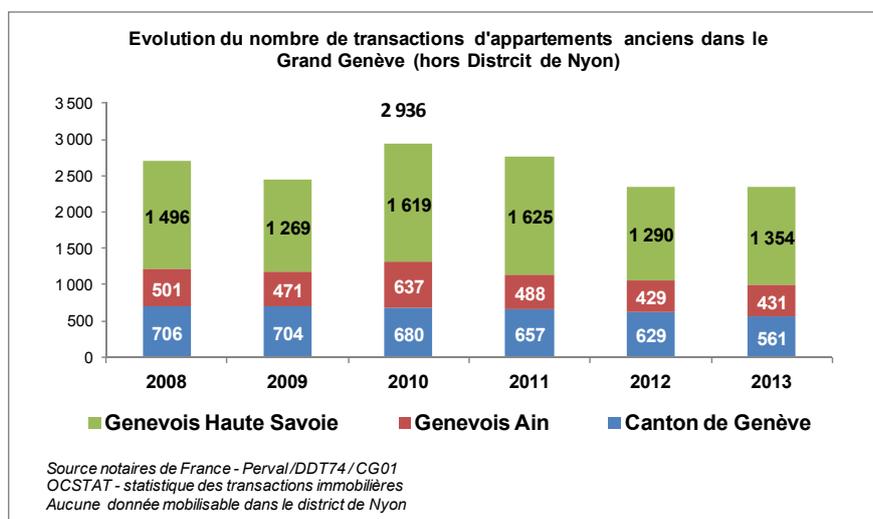
4.2 Marché des appartements anciens

Un marché dominant mais un volume d'activité en diminution depuis 2011

Le marché de transaction des appartements anciens est celui qui recoupe le plus gros volume de transactions dans le Grand Genève, avec près de 2'350 logements vendus en 2013 (hors district de Nyon). Les niveaux d'activité les plus importants concernent logiquement les territoires les plus urbains qui concentrent la majorité du parc de logements collectifs.

De 2008 à 2013, 29% des transactions d'appartements anciens du Grand Genève (hors district de Nyon) ont concerné Annemasse Agglo, 25% le canton de Genève, 16% le Pays de Gex, 8% la Ville de Thonon-les-Bains.

Sur la période récente, à l'image du marché des appartements neufs, le niveau d'activité du marché est en baisse à partir de 2011, après un pic atteint en 2010 (2'936 logements vendus dans le Grand Genève hors district de Nyon).



Dans le canton de Genève, la diminution est amorcée dès 2009 (704 ventes), à un rythme toutefois lent, pour atteindre aux plus bas 561 logements vendus en 2013.

Dans le Genevois haut-savoyard, qui concentre 56% des transactions d'appartements anciens sur la période 2008-2013, la baisse du volume des ventes est marquée entre 2011 (1'625 transactions) et 2012 (1'290 transactions), en particulier dans Annemasse Agglo et Thonon-les-Bains.

Dans les territoires de l'Ain, la diminution est sensible entre 2010 (637 ventes) et 2011 (488 ventes), le volume d'activité se maintenant toutefois en 2012 et 2013 aux environs de 430 logements.

En moyenne, 9'905 CHF/ m² pour un appartement ancien dans le canton de Genève

En 2013, le prix moyen des appartements anciens vendus dans le canton de Genève atteint 9'905 CHF/m² en moyenne (8'254 €/m²), avec un niveau moyen plus élevé de 19% en ville de Genève (9'800 CHF/m²).

Du fait du contrôle des prix des appartements neufs en zone de développement, et signe de la très forte tension du marché dans le canton, le prix moyen au m² des appartements anciens est donc supérieur à celui des appartements neufs.

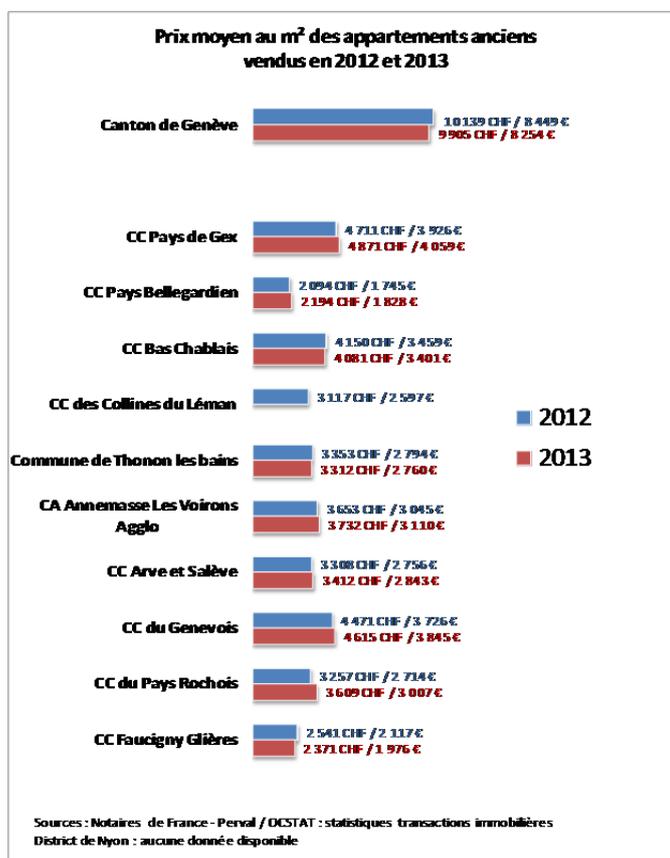
Alors que l'on constate une hausse importante (+34%) du prix moyen sur la période 2006-2013, le niveau 2013 est toutefois en baisse sensible par rapport à 2012 où un record a été atteint (10'139 CHF/m² soit 8'450€).

En 2004, le m² d'un appartement ancien avait été négocié en moyenne à 4'744 CHF/m², soit un prix moyen multiplié par 2 en 9 ans.

En 2013, les prix des appartements anciens dans le canton de Genève sont 2 fois plus élevés par rapport à ceux pratiqués dans Pays de Gex et 4.5 fois plus élevés par rapport à ceux du Pays Bellegardien, soit à la mi-2015, 2.3 à 5.2 fois plus.



Stabilisation des prix dans le Genevois français



Dans le Genevois français, les appartements anciens vendus en 2013 se sont vendus entre 1'828 €/m² en moyenne dans le Pays Bellegardien et 4'059 €/m² dans le Pays de Gex, avec un échelonnement des prix largement dépendant de la proximité de la frontière. Les comparaisons entre territoires sont toutefois à nuancer car les moyennes sont calculées pour certains sur un nombre limité de transactions (Bas-Chablais, Arve et Salève, Faucigny-Glières).

A l'échelle du Genevois français, ces niveaux de prix sont largement supérieurs à ceux du département de la Haute-Savoie (3'423 €/m²).

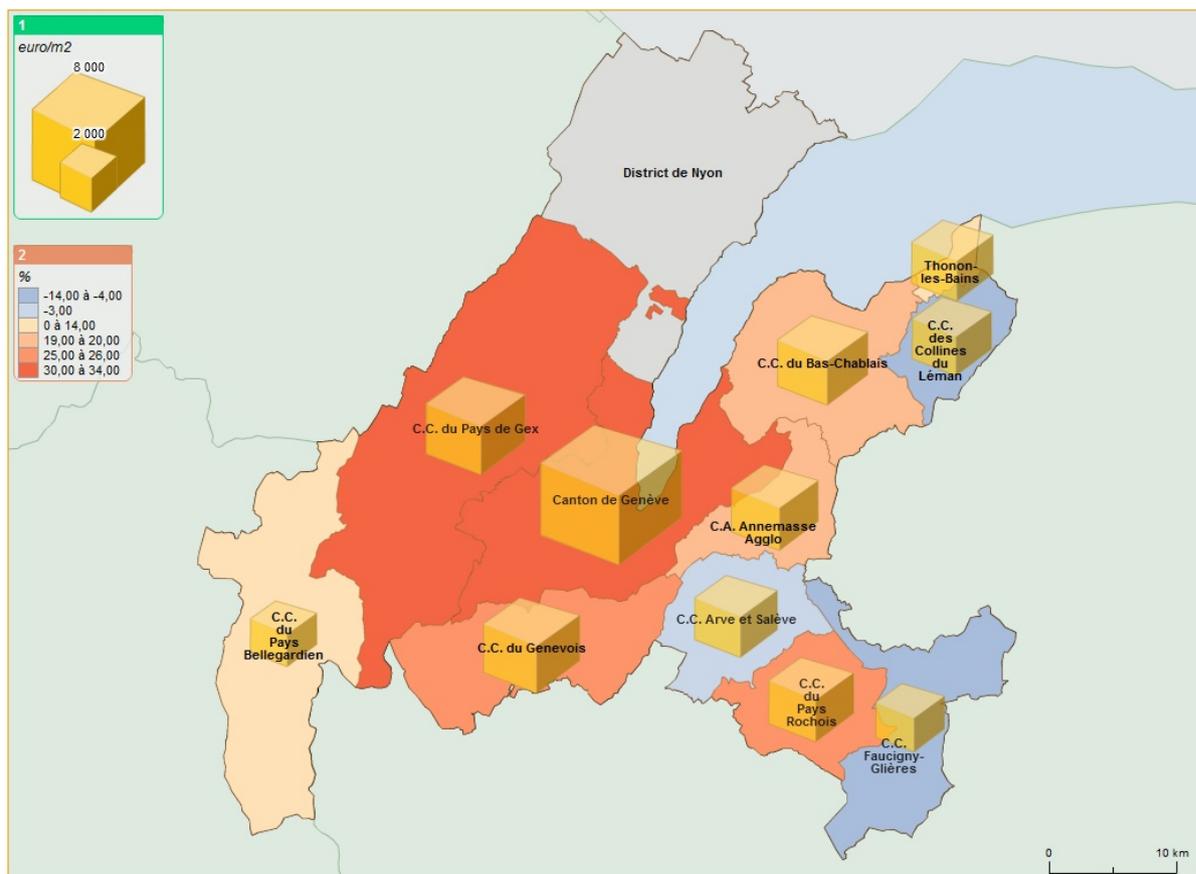
L'évolution des prix est contrastée, avec le plus souvent un effet de proximité de la frontière. Sur une longue période, de 2008 à 2013, seul le Pays de Gex (+30%) affiche une augmentation des prix presque aussi marquée que celle du canton de Genève. Suivent le Pays Rochois (+26%), la communauté de communes du Genevois (+25%), Annemasse Agglo (+20%) et le Bas-Chablais (+19%) alors que les autres territoires enregistrent de faibles augmentations, voire des évolutions négatives.

Sur une période plus courte, les années 2010 à 2013 sont marquées dans la quasi-totalité des territoires du Genevois français, par une hausse constante des prix moyens des transactions. Toutefois, l'année 2013 se caractérise par une progression nettement moins rapide que celle enregistrée entre 2010 et 2011 et entre 2011 et 2012. Dans la communauté



de communes de Faucigny-Glières, à Thonon-les-Bains, dans le Bas-Chablais, les prix moyens diminuent même très légèrement.

Selon les dernières données disponibles, les professionnels locaux évaluent des prix moyens en baisse modérée pour l'année 2014, de l'ordre de 5% dans le Genevois français.



Prix moyen au m² des appartements anciens vendus en 2013 et évolution depuis 2008
Source : PERVAL – OCSTAT – pas de données pour le district de Nyon

4.3 Marché des villas à la revente

Baisse sensible de l'activité du marché des villas

A l'image du marché des appartements neufs et anciens, le niveau d'activité du marché des villas à la revente est également en diminution depuis le début de la décennie, avec des volumes de transactions en baisse, principalement dans les territoires du Genevois français.

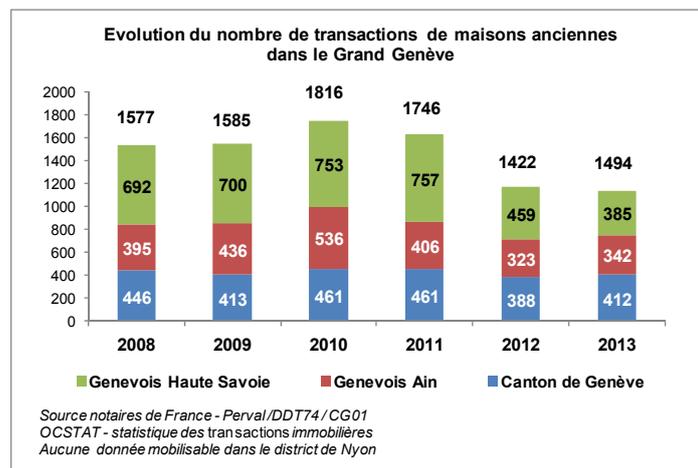
En 2010, 1'816 villas avaient ainsi été vendues dans l'ensemble du Grand Genève (hors district de Nyon) contre 1'494 en 2013 et 1'422 en 2012.



Cette baisse de l'activité du marché est constatée de part et d'autre de la frontière, mais elle est beaucoup moins marquée dans le canton de Genève (461 villas vendues en 2010, 412 en 2013), dans un marché qui demeure toujours relativement actif par rapport à celui des appartements anciens (en 2013, 412 villas vendues pour 561 appartements anciens).

A l'échelle des territoires du Genevois français, la baisse du volume des transactions concerne en priorité le Pays de Gex, Annemasse Agglo, la communauté de communes du Genevois et le Bas-Chablais, en lien notamment avec la baisse de la clientèle étrangère, en particulier suisse.

A l'inverse, le nombre de transactions dans les territoires plus excentrés (Pays Rochois, Faucigny-Glières, Pays Bellegardien, Thonon-les-Bains) se maintient, voire même progresse, dans des volumes certes plus limités que ceux des territoires frontaliers : ce sont des territoires où les marchés immobiliers en individuel sont moins «dépendants» des évolutions de la clientèle étrangère, avec une part élevée d'actifs frontaliers et d'actifs locaux et où les prix sont moins élevés.



2013: des prix moyens à la baisse dans le canton de Genève après trois années « record »

Après trois années records 2010, 2011, 2012, avec des prix moyens dépassant 2'800'000 CHF en moyenne pour les transactions de villas à la revente, l'année 2013 est marquée dans le canton de Genève par une baisse de 11% des prix, s'établissant à 2'558'000 CHF en moyenne (2'131'667 €).

Dans le canton de Genève, le prix moyen d'une maison individuelle atteint en 2011 2'840'000 CHF, avec un marché relativement actif par rapport à celui des appartements anciens (461 transactions en 2011, et en moyenne près de 490/an depuis 2004).

En 2013, la valeur médiane des transactions atteint 1'705'000 CHF, avec des dispersions des prix très importants selon les communes (de 1.23 millions de CHF en moyenne à Vernier jusqu'à 4.95 millions de CHF à Vandœuvre) et la qualité des biens.



En 2013, en moyenne, des prix 4 à 9 fois inférieurs dans le Genevois français

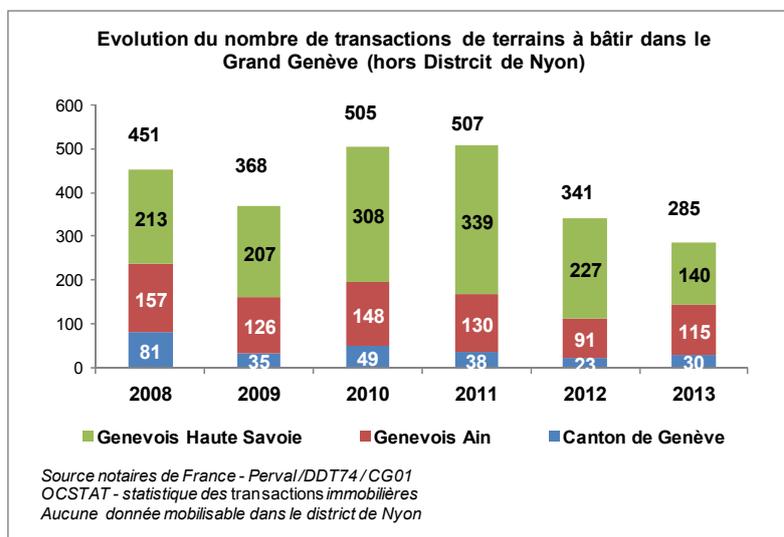
Dans le Genevois français⁷, les écarts des prix moyens des villas à la revente avec ceux relevés dans le canton de Genève sont bien plus élevés que ceux constatés sur les marchés des appartements neufs et anciens.

En 2013, une villa est ainsi de 3.7 fois moins chère en moyenne dans le Pays de Gex (580'620 €) et jusqu'à plus de 9 fois moins chère dans le Pays Bellegardien (228'521 €) où l'on relève la moyenne de prix la plus basse de l'ensemble du Grand Genève. En 2015, les écarts seraient respectivement de 4.3 et 10.

Au sein du Genevois français, la dispersion des prix est également très forte entre les territoires, avec les prix moyens les plus élevés dans les territoires les plus proches de la frontière et les plus résidentiels (Pays de Gex, communauté de communes du Genevois : 506'156 €, Bas-Chablais : 465'421 €). Ils baissent significativement dans les territoires plus urbains (Annemasse-Agglomération : 416'506 €) ou plus éloignés (Faucigny-Glières : 280'562 €).

De 2012 à 2013, les évolutions des prix moyens sont assez disparates selon les territoires, mais celles-ci doivent être relativisées du fait de la grande disparité des panels statistiques analysés. Globalement, à l'échelle du Genevois français, les professionnels locaux évaluent les prix des villas à la revente comme stabilisés en 2013 et désormais à la baisse en 2014, avec une augmentation du délai de commercialisation, notamment pour les biens les plus chers.

4.4 Marché des terrains à bâtir en individuel



⁷ Les données concernant le marché des maisons individuelles neuves ne sont pas disponibles côté français, car ce marché n'est pas traité par les notaires en tant que tel (il est en effet constitué pour sa grande majorité de contrats de construction). Dans le canton de Genève, les données 2013 font état de 93 transactions de maisons neuves, pour un prix moyen de 1'878 000 CHF (1'565 800 €), contre 58 en 2012 et 141 en 2011.



1 terrain vendu dans le canton de Genève pour 10 dans le Genevois français

L'activité du marché des terrains à bâtir pour du logement individuel est largement déséquilibré entre un marché extrêmement réduit dans le canton de Genève, limité dans le cadre des documents de planification qui définissent des zones d'affectation des terrains à la « 5ème zone » dite zone villas, et un marché plus actif dans le Genevois français du fait d'une offre foncière largement plus abondante.

Ainsi en 2013, 30 transactions ont été enregistrées dans la 5ème zone du canton de Genève, contre 255 dans le Genevois français. Sur la période 2008-2013, seuls 10% des terrains à bâtir en individuel vendus dans le Grand Genève (hors district de Nyon) étaient localisés dans le canton de Genève, 59% dans le Genevois haut-savoyard et 31% dans le Genevois de l'Ain.

Même si le niveau de l'offre foncière (et donc indirectement des transactions) peut être fluctuant selon les années et les territoires, en fonction notamment de la mise sur le marché de lotissements, le marché des terrains à bâtir n'échappe pas à un ralentissement de l'activité à partir de 2011, avec une chute à moins de 300 terrains vendus en 2013 contre un peu plus de 500 en 2010 et 2011.

Ce rétrécissement du volume d'activité du marché est là encore lié à la dégradation du « climat de confiance » des candidats à l'accession, avec notamment une diminution de la part d'acquéreurs étrangers, notamment suisses, et une clientèle d'actifs frontaliers plus attentiste. Cette évolution ne peut pas être attribuée à une insuffisance des terrains libres dans les zones à bâtir à faible densité, les réserves à bâtir restant très importantes dans le Genevois français.

La baisse du volume des transactions est sensible dans la majorité des territoires du Grand Genève, notamment dans le Pays de Gex et les intercommunalités « périurbaines » du Genevois haut-savoyard (communauté de communes du Bas-Chablais, des Collines du Léman, Arve et Salève, du Genevois, du Pays Rochois et Faucigny-Glières).

Des surfaces moyennes de parcelles relativement élevées dans le Genevois français

Dans le Genevois français, et plus particulièrement les territoires hauts-savoyards, la surface moyenne des parcelles aliénées de 2008 à 2013 demeure élevée (> 900m² pour la majorité des intercommunalités) même si une tendance à la baisse semble s'amorcer.

Elle apparaît toutefois plus faible dans les intercommunalités qui sont soumises à une forte pression de la demande et où les prix moyens sont également les plus élevés : Pays de Gex (785 m² en moyenne en 2013) et communauté de communes du Genevois (822m²) notamment.

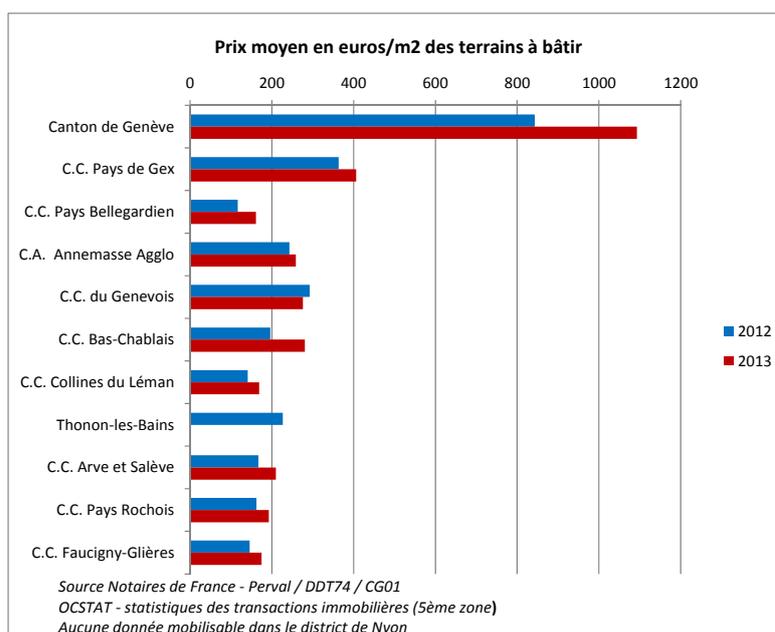
Côté français, la baisse de la taille moyenne des parcelles à bâtir devrait s'accroître dans les années à venir sous l'effet conjugué :

- de la mise en place de politique de planification (SCOT, PLU) par les communes et les intercommunalités, qui tendent à limiter les surfaces consacrées à l'urbanisation en individuel. La raréfaction de l'offre foncière induite renchérit les prix et incitent les aménageurs, notamment en lotissement, à diminuer la taille des parcelles.



- par l'application de la loi Alur depuis 2014 qui vise à renforcer les objectifs de densification des PLU des communes, on supprime la notion de surfaces minimales de terrain à bâtir et le coefficient d'occupation des sols.

Dans le canton de Genève, les surfaces moyennes de terrains vendues en 5^{ème} zone sont très variables selon les années, en fonction notamment du volume et les caractéristiques de l'offre foncière mise sur le marché, très fluctuante selon les années.



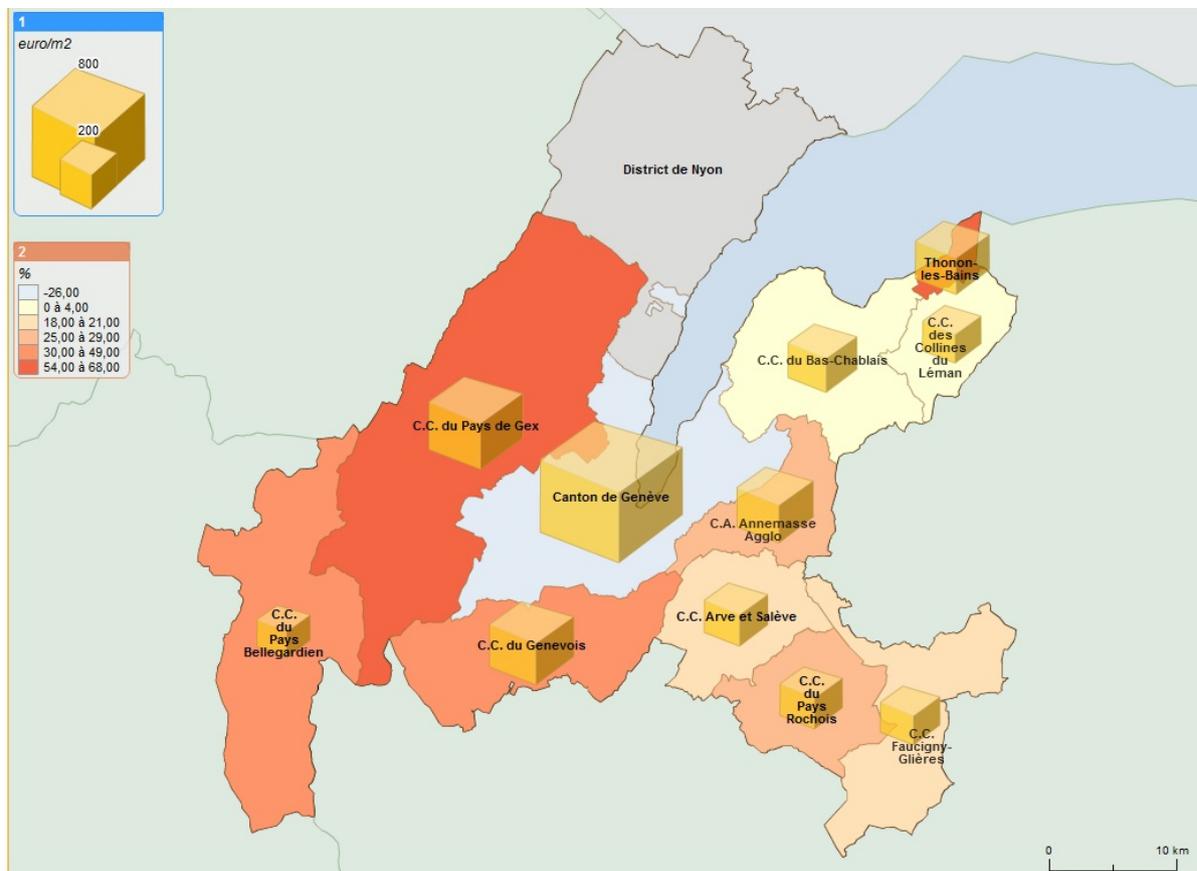
Prix record mais à la baisse dans le canton de Genève

Dans le canton de Genève, le prix moyen des terrains à bâtir en zone villas est en diminution quasi constante depuis 2008, où il atteignait 1'368 CHF/m² (1'140 €/m²), alors qu'il ne s'élève plus qu'à 1'012 CHF/m² (843 €/m²) en 2013. Cette évolution est toutefois à relativiser du fait du faible volume de transactions.

Côté France, les prix moyens du foncier à bâtir débutent à 117 €/m² dans le Pays Bellegardien et culminent à 363 €/m² dans le Pays de Gex. Dans les territoires hauts-savoyards, les prix s'échelonnent de 162 €/m² dans le Pays Rochois à 293 €/m² dans la communauté de communes du Genevois.

Les évolutions sont toutefois contrastées de part et d'autres de la frontière : alors que les prix moyens diminuent dans le canton de Genève à partir de 2012, les prix moyens au m² augmentent à partir de 2010 dans tous les territoires du Genevois français (à l'exception du Pays Bellegardien).

Malgré cette évolution divergente, le terrain vendu à Genève est de 2.3 fois plus cher que dans le Pays de Gex à plus de 7 fois plus cher que dans le Pays Bellegardien. Soit maintenant 2.6 à 8 fois plus cher.

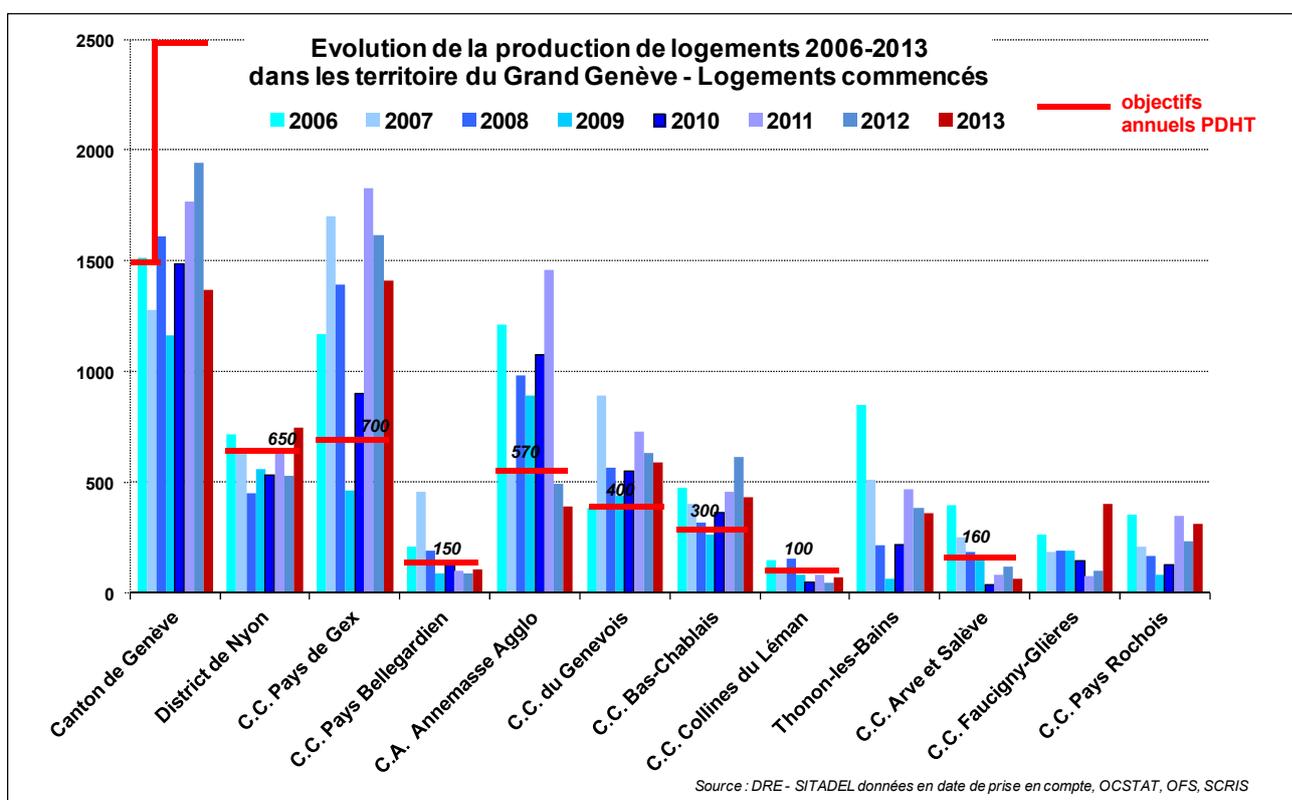


Prix moyen au m² des terrains vendus en 2013 et évolution depuis 2007
 Source : PERVAL – OCSTAT (5^{ème} zone) – pas de données pour le district de Nyon



5. PRODUCTION ET MARCHÉ DU LOGEMENT DANS LE GRAND GENEVE : DES PERSPECTIVES INCERTAINES

5.1 Plan directeur de l'habitat transfrontalier : une ambition contrariée par la réalité des contextes territoriaux



L'analyse rétrospective des volumes de production réalisés dans les territoires du Grand Genève met en évidence des écarts importants avec les objectifs définis en 2006 dans le PDHT, qui visaient notamment à rééquilibrer la production de logements de part et d'autre de la frontière.

Les objectifs du PDHT n'ont ainsi pas été respectés :

- Du côté du canton de Genève, le « déficit » de la production réalisée par rapport aux objectifs du PDHT paraît « structurel » : en moyenne 1'516 logements ont été mis en chantier par an de 2006 à 2013 contre 2'500 déterminés dans le PDHT à partir de 2008; par contre, ce niveau de production est proche de l'objectif fixé dans le précédent plan directeur cantonal, à savoir 1'600 logements.
- Côté français, « l'excédent » de production au regard des objectifs PDHT est au contraire très important, même s'il a pu varier depuis 2006 selon les années et les



territoires. Au total, 3'635 logements ont été mis en chantier en moyenne chaque année de 2006 à 2013 dans les territoires concernés par le PDHT contre 2'380 fixés comme objectif. C'est le Pays de Gex qui dépasse le plus son objectif : 10'485 logements commencés au lieu de 5'600. Cela dit, la tendance récente à la baisse permet aux territoires français de se rapprocher des objectifs du PDHT.

- Seul le district de Nyon approche de l'objectif : 604 mises en chantier en moyenne annuelle contre 650 définis comme objectif dans le PDHT.

Le « déficit » genevois est ainsi plus que compensé par « l'excédent » français, ce qui permet de répondre à la demande globale à l'échelle du Grand Genève tout en induisant une immigration de proximité des résidents genevois vers les territoires français et vaudois.

Les facteurs explicatifs de cette distorsion entre des objectifs de planification et la réalité de la production sont multiples.

Ils tiennent à une démarche de PDHT très volontariste, basé sur des objectifs ambitieux mais sans rapport avec les capacités réelles des territoires et les contextes locaux.

- Le contexte de production est très contraint, du côté du canton de Genève, tenant à la fois à des potentiels d'urbanisation plus limités par rapport au Genevois français - avec peu de réserves immédiatement disponibles et une majorité des potentiels en renouvellement urbain ou en densification de la zone de villas - et à des processus décisionnels de production complexes, ralentissant la concrétisation des projets. En outre, l'augmentation de la taille moyenne des logements s'est traduite par une diminution du nombre de logements construits par rapport à une surface de plancher donnée. En conséquence, le marché genevois des nouveaux logements est essentiellement orienté par l'offre : cela se traduit par des taux de vacance très bas, quels que soient les catégories de logements.
- Côté français et pour partie dans le district de Nyon, les potentiels fonciers sont beaucoup plus importants et sont plus facilement et plus rapidement mobilisables – avec une majorité des potentiels en extension urbaine, dont une grande partie disponible immédiatement -, cela dans un cadre de planification organisé largement à l'échelle des communes (la mise en œuvre de prescriptions et orientations de planification à l'échelle intercommunale dans le cadre des SCOTs est récente). En conséquence, le marché français des nouveaux logements est essentiellement orienté par la demande : cela se traduit par un taux de vacance plus élevés.

Il en résulte que le PDHT ne peut plus constituer un document de référence, d'autant plus que les PLH ont été pour la plupart révisés, de même que les plans directeurs cantonaux, et que le périmètre de l'agglomération transfrontalière a été profondément modifié.

5.2 Le contexte économique et politique : de plus en plus d'incertitudes

Si depuis 2008, à l'échelle globale du Grand Genève, la production et les marchés du logement ont été particulièrement dynamiques, à partir de 2013, des facteurs d'incertitude pèsent sur les évolutions à court et moyen terme.

Progressivement, un contexte particulier, de plus en plus attentiste, a émergé sur les



marchés du logement de part et d'autre de la frontière.

Au premier rang, les évolutions de la conjoncture économique influencent la demande de logements et donc le niveau d'activité du marché du logement dans le Grand Genève.

- Le contexte économique français « morose » a fini par affecter en 2014 le Genevois français, jusque-là largement épargné du fait du dynamisme économique helvétique. Malgré des taux de prêt immobilier historiquement très bas, les candidats à l'accession à la propriété sont ainsi plus réticents à s'engager et peinent à obtenir les financements nécessaires auprès des banques.
- La votation en Suisse de février 2014 concernant l'immigration, qui pourrait conduire à réintroduire des quotas de permis de travail, y compris pour les emplois frontaliers, rend les perspectives d'évolution de ces emplois très incertaines. Ce contexte contribue à développer l'attentisme d'une partie de la clientèle frontalière dans ses démarches d'accession à la propriété, diminuant ainsi le volume d'activité du marché immobilier, notamment dans le neuf, et impactant in fine le niveau des mises en chantier dans le Genevois français.
- Plus récemment, en janvier 2015, l'arrêt par la BNS du maintien autour de 1,20 du taux de change franc suisse/euro a renforcé les incertitudes sur l'évolution du contexte économique dans le Grand Genève. Les conséquences sur l'activité économique côté suisse et sur l'emploi frontalier sont complexes à envisager et renforcent encore un climat désormais d'attentisme sur les marchés du logement du Grand Genève. Les professionnels de l'immobilier côté français demeurent ainsi très réservés sur l'impact que pourrait avoir l'évolution du taux de change en termes d'augmentation du pouvoir d'achat des actifs travaillant en Suisse: la prudence semble l'emporter au printemps 2015.

D'autres facteurs ont également contribué à ralentir et limiter depuis 2013 l'emballement des marchés du logement qu'a connu le Grand Genève cette dernière décennie, en particulier côté français :

- Depuis 2012, la mise en place en France de dispositifs en faveur de l'investissement locatif moins attractifs a développé la frilosité des investisseurs, contribuant ainsi à la baisse du niveau d'activité sur les marchés du neuf dans le Genevois français.
- Tant du côté français que du côté suisse, la prudence des banques, qui ont revu leurs exigences à la hausse, notamment en termes de volume d'apport personnel nécessaire pour contracter un prêt, limitent les capacités d'accession d'une partie des accédants potentiels.
- L'évolution de la fiscalité immobilière concernant les acquéreurs suisses de logements en France a également contribué à diminuer la présence de cette clientèle. S'ajoutent d'autres éléments : la question de l'identification des " faux résidents secondaires", la dénonciation des accords sur l'imposition des successions, les nouvelles contraintes relatives à l'assurance maladie...

Cela dit, la persistance d'une croissance démographique vigoureuse dans le canton de

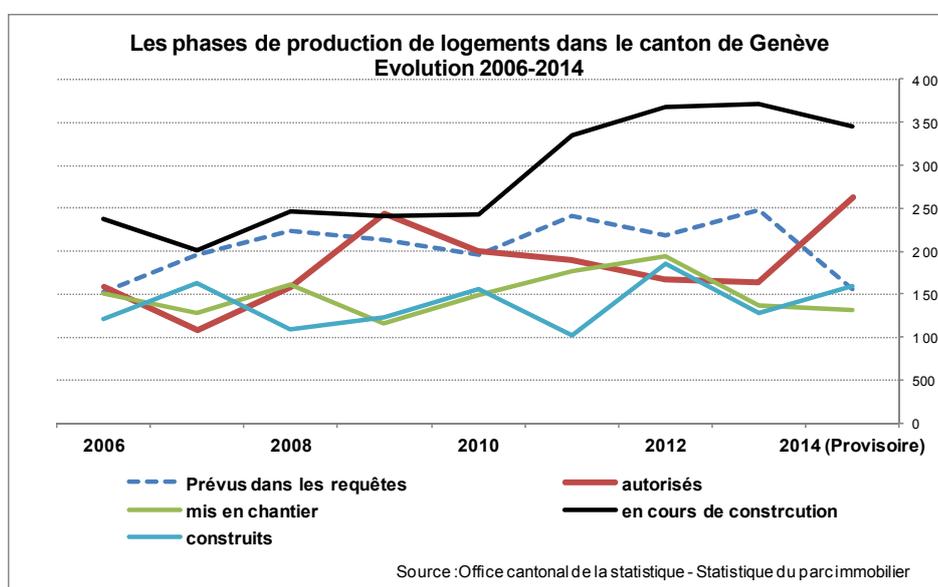


Genève et le district de Nyon⁸ maintient la demande à un niveau élevé, comme en témoigne le bas niveau du taux de vacance à Genève, 0,41% au 1^{er} juin 2015, caractéristique d'une situation de pénurie qui perdure depuis 2001.

5.3 Vers une évolution contrastée de la production de logements

Canton de Genève : vers une reprise des mises en chantier

Dans le canton de Genève, si le nombre de logements en cours de construction n'a cessé de progresser depuis 2010, cette évolution tient pour une large partie à l'impact de l'allongement des délais, dû notamment aux recours, entre les dates d'autorisation et la mise en chantier des programmes. Cette progression reflète donc notamment le pic d'autorisations constaté de 2009 à 2011.



En tenant compte de ces décalages entre autorisations et mises en chantier et peut-être de l'abandon ou du report de certains projets, notamment des PPE, la baisse progressive des autorisations constatées de 2011 à 2014 devrait induire en 2014 et vraisemblablement en 2015 un volume de mises en chantier plus limité par rapport aux plus hauts niveaux enregistrés en 2012 et 2013. Ainsi, les données publiées par l'OCSTAT en juin 2015 font état de 1'338 logements mis en chantier, soit un niveau proche de celui relevé en 2013 et d'une diminution du rythme annuel à 1'116 logements pour le 1^{er} trimestre 2015.

A court terme, la forte augmentation des autorisations relevée en 2014 (2'657 logements contre 1'637 en 2013) laisse entrevoir une augmentation importante des mises en chantier.

⁸ Les données suisses de population sont plus récentes que les données françaises INSEE (décalage de 3 ans entre l'année de référence de la population légale et l'année de publication : p. ex résultats 2012 publiés en 2015).



A moyen terme, la production de logements devrait augmenter significativement à Genève, étant donné le programme de législation qui prévoit 2'000'000 de m² de surface de plancher destinée au logement dans les plans localisés de quartier à adopter de 2014 à 2023. Comme pour les plans adoptés précédemment, la réalisation effective de ces nouveaux potentiels dépend de la disponibilité du foncier.

A long terme, la révision de la LAT, mettant l'accent sur la densification de la zone à bâtir et freinant l'urbanisation des terres agricoles, conditionne pour le canton de Genève, la réalisation des futurs projets en extension urbaine sur la zone agricole. Le canton devra démontrer que les besoins ne peuvent tous être satisfaits dans les zones à bâtir actuelles, vu le temps que prend la mise en œuvre du renouvellement urbain et de la densification urbaine, justifier d'une utilisation optimale du sol et retrouver des marges de manœuvre supplémentaires par rapport au quota de terres cultivables (SDA) que le canton doit garantir. Cela pourrait occasionner des reports dans le temps de 4 ou 5 grands projets, voire leur redimensionnement.

Genevois français : l'augmentation des stocks proposés à la vente limite les nouvelles mises en chantier

Après le pic des mises en chantier enregistré en 2011, la production dans le Genevois français a connu une diminution significative, demeurant toutefois à un niveau encore très élevé. Les premières données disponibles pour l'année 2014 laissent apparaître une forte diminution des mises en chantier par rapport à 2013 (3'009 logements soit -27%) alors que les logements autorisés en 2012 et 2013 auraient pu laisser entrevoir un maintien des mises en chantier à un niveau plus élevé.

Selon les professionnels locaux, du fait des facteurs évoqués précédemment, le contexte de marché immobilier local s'est progressivement dégradé à partir de l'automne 2013, amenant une diminution des ventes de logements neufs dans l'ensemble du Genevois français et en corollaire une augmentation des stocks de logements proposés à la vente.

La différence considérable entre les 48'000 logements autorisés et les 35'500 mis en chantier de 2006 à 2013 dans le Genevois français laisse à penser qu'un certain nombre de projets ne sont ou ne seront pas réalisés, même si comme à Genève, il existe un certain décalage entre ces deux phases (en France, le délai est de 2 ans entre le permis de construire et le démarrage du chantier, sinon l'autorisation est caduque : il peut y avoir abandon du projet si la commercialisation est insuffisante, ce qui est possible dans un contexte de marché à la baisse avec peu de transactions).

Les mises en chantiers de logements autorisés sont ainsi pour partie retardées ou différées, voire même annulées, dans l'attente d'écouler les logements mis en vente.

Par ailleurs, l'évolution des politiques d'aménagement du territoire des collectivités, en visant à limiter l'expansion de l'urbanisation, pourrait se traduire par une diminution des potentiels à bâtir : la restitution de zones futures d'urbanisation en zones agricoles est ainsi une tendance forte des documents de planifications locaux.



5.4 Vers une baisse des prix dans le Genevois français et en Suisse?

Les prix des appartements neufs ont connu une hausse depuis une dizaine d'années, à peine atténuée par la crise immobilière de 2008-2009, et même accentuée en 2012-2013 dans la majorité des intercommunalités du Genevois français.

En effet, depuis plus de 10 ans, l'augmentation des prix des appartements neufs dans le Grand Genève a été alimentée par la combinaison de différents facteurs.

- La forte attractivité résidentielle du territoire, associée à un profil de clientèle à revenus élevés (frontaliers français qui constituent la majorité des acquéreurs en neuf, investisseurs, et acquéreurs suisses ou étrangers).
- Un déficit de l'offre par rapport à la demande côté suisse qui alimente la hausse des prix de part et d'autres de la frontière.
- Une hausse des prix des logements neufs, notamment côté français, accentuée par l'augmentation des prix de revient de la construction neuve (prix du foncier, des matériaux, du coût de la construction, hausse de la fiscalité).

Progressivement, côté français, à partir de 2013, ces différents «moteurs» de l'activité du marché immobilier ont toutefois diminué de régime et semblent désormais «grippés».

- La part de clientèle suisse s'est considérablement réduite à partir de courant 2013, dans un climat plus incertain et au regard des évolutions de la fiscalité immobilière française.
- La clientèle investisseurs en locatif a également diminué (45% en 2011, 33% en 2014), du fait de l'évolution des dispositifs incitatifs moins attractifs (plafonnement des loyers à 11.50€ le m² pour pouvoir bénéficier des avantages fiscaux).
- Plus largement, les incertitudes concernant l'évolution du marché du travail frontalier ont contribué au développement d'un attentisme prudent des candidats à l'accession.

Progressivement, les délais de commercialisation des logements se sont ainsi allongés dans le Genevois français (17 mois en moyenne selon la FPI des Alpes en 2014 contre 10 en 2012), l'offre proposée à la vente a augmenté et devient importante, avec, en 2014, l'apparition de stocks physiques (5% de logements achevés mais non vendus fin 2014).

Dans ce contexte, certains promoteurs diffèrent ou annulent à partir de 2014 de nouveaux projets.

En 2013, les statistiques ne révèlent pas encore de conséquence sur les prix moyens des appartements neufs vendus mais les professionnels locaux estiment que les années 2014 et 2015 seront marquées par une baisse (la FPI des Alpes évalue les prix moyens des appartements neufs proposés à la vente dans le Genevois français à 4'109 €/m² en 2014, en baisse de 5% sur deux ans sur le panel de logements commercialisés représentant environ 45% du marché).

Sur le marché de l'ancien, la baisse d'activité relevée depuis 3 ans est liée d'une part à la dégradation du contexte économique français, certes moins marquée dans l'Ain et la Haute-



Savoie, qui pénalise la confiance des accédants, et plus particulièrement, celle des non-frontaliers qui sont plus fortement représentés sur le marché des appartements anciens plus accessibles en termes de prix. D'autre part, elle est également la conséquence, à l'image du marché des appartements neufs, de la diminution de la clientèle suisse ou étrangère.

Là aussi, les professionnels envisagent ainsi pour l'année 2015 la poursuite d'une baisse, modérée, des prix, amorcée en 2014 sur les marchés de l'ancien du Genevois français.

Ces incertitudes devraient aussi logiquement peser sur le niveau d'activité des marchés immobiliers de l'accession du côté suisse. Après une décennie « d'euphorie » marquée par une hausse continue des prix, les dernières études disponibles (Wüest & Partner, Immo-Monitoring, publication début 2015) envisagent ainsi la baisse des prix sur les marchés de l'accession et des loyers dans l'arc lémanique et plus spécifiquement dans le canton de Genève. Ce pronostic a été confirmé récemment par les experts de l'UBS qui attirent l'attention sur le risque de plus en plus élevé de bulle immobilière dans l'arc lémanique et d'autres régions de la Suisse.

5.5 Logement à vocation sociale : des efforts à poursuivre ans un contexte plus contraint et plus incertain

Dans un contexte de marché du logement tendu, où de part et d'autre de la frontière les loyers et les prix sur les marchés libres du logement atteignent des sommets, où les parcours résidentiels de nombreux foyers sont contraints ou bloqués, l'enjeu du développement d'un parc de logement locatif accessible demeure essentiel pour répondre aux besoins des ménages du Grand Genève disposant de ressources modestes ou moyennes.

Or, si près de 10'200 logements locatifs à caractère social ont été produits dans le Grand Genève de 2007 à 2013, les perspectives d'évolution de la production sont désormais plus incertaines côté français, à l'image du contexte global des marchés du logement.

Dans le Genevois français, la part de production de logements locatifs aidés en VEFA a été de plus en plus importante (plus des deux tiers de la production ces dernières années). Ces logements sont réalisés dans le cadre d'opérations où les communes imposent aux promoteurs privés la réalisation dans leur programme d'une part de logements locatif aidés qui sont vendus en VEFA à des bailleurs publics.

Or ce mode de production est directement dépendant et tributaire du niveau d'activité de la promotion privée. Les incertitudes qui pèsent sur le niveau des mises en chantiers qui seront engagées en 2015 dans le Genevois français (et plus largement dans les 2- 3 ans à venir) risquent donc de peser sur le niveau de production de logements aidés, alors que le nombre de demandeurs s'accroît : l'Observatoire de la demande en logement social en Haute-Savoie constate de 2014 à 2015 un accroissement de 8,8% de la demande dans le Genevois.

Afin d'éviter cette dépendance vis-à-vis des évolutions du marché de la promotion privée, la production de logements locatifs aidés côté français doit aussi plus fortement s'appuyer sur la maîtrise publique de foncier, et donc sur la mise en place d'outils et de stratégie foncière, permettant de réaliser des programmes sous maîtrise publique.



Dans le canton de Genève, la mise en œuvre de la Loi LUP en 2007 a permis de relancer la production de logements locatifs à caractère social tout en pérennisant sur le long terme (au moins 50 ans) leur vocation d'utilité publique. Assuré désormais principalement par la construction neuve, le rythme de développement du parc LUP est toutefois relativement lent. Il est en effet largement tributaire :

- d'une part des délais entre les dates d'autorisation des programmes et la livraison finale des logements (un allongement des délais a constaté dans le canton ces dernières années);
- d'autre part de l'avancement des grands projets d'extension urbaine (Cherpines, Grands Esserts, Bernex-Nord) et de renouvellement urbain (Praille-Acacia-Vernets) dans lesquels la LGZD impose la réalisation d'une part significative de logements LUP. Ces projets sont lancés mais ne seront livrés qu'à moyen et long terme.

La question foncière est encore plus déterminante pour les logements locatifs à caractère social que pour les autres catégories de logements. Le PDHT proposait de mettre en place un inventaire du foncier urbanisable et de créer un outil de portage foncier sur l'ensemble de l'aire franco-valdo-genevoise, ce qui n'a pas été fait.

Cependant, des efforts importants ont été effectués au niveau des territoires. Le canton de Genève a modifié la loi pour la construction LUP le 14 mai 2009 : elle met à disposition du Conseil d'Etat un crédit annuel d'investissement de 35 millions de francs attribués à un Fonds et destinés à la réalisation d'un parc de LUP. Par ailleurs, une vaste réflexion a été entreprise afin de renforcer et de rendre plus efficace l'action foncière publique, en visant à l'orienter vers les projets prioritaires.

En Haute Savoie et dans l'Ain, les EPF agissent pour le compte des collectivités membres par un soutien opérationnel et financier en effectuant du portage foncier, dans le but de leur permettre de mettre en application leurs stratégies foncières d'aménagement du territoire. Le montant des acquisitions se sont élevés en 2014 à respectivement plus de 14 millions d'euros pour la Haute-Savoie et 12 millions d'euros pour l'Ain, sur des périmètres d'intervention dont font partie la quasi-totalité des collectivités partenaires du Grand Genève.

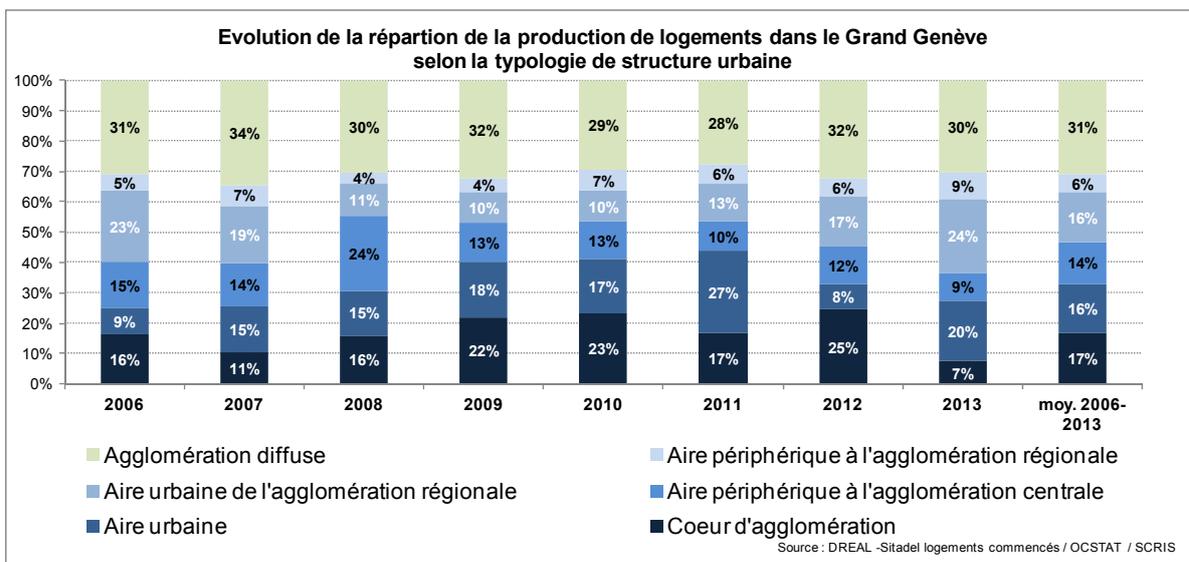
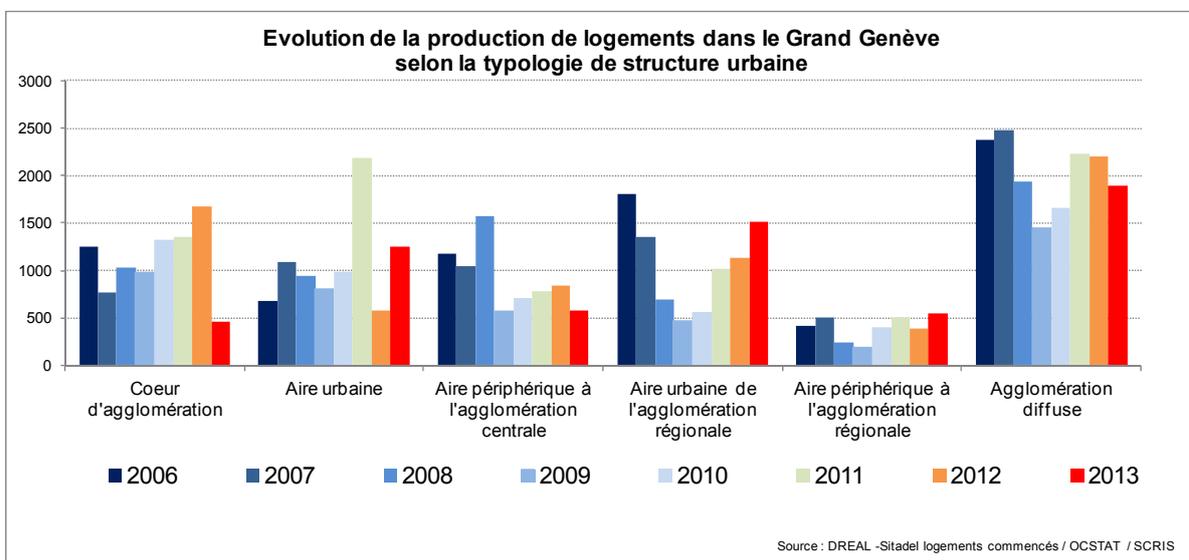


6. ANNEXES

Annexe 1 : Evolution de la production de logements selon la typologie urbaine

Les communes du Grand Genève ont été réparties (voir tableau et carte ci-dessous) selon 6 catégories en fonction de la typologie de leur structure urbaine (selon leur niveau de densité, leur vocation et de leur situation).

Le projet d'agglomération a notamment pour objectif de promouvoir une production de logements plus économe en foncier, avec densification plus forte des zones à bâtir et un recentrage de la production de logements dans les secteurs les plus agglomérés.





Un objectif de densification à renforcer : depuis 2006, en moyenne 31% des mises en chantier localisées dans les communes d'agglomération diffuse

Les mises en chantier sont au premier rang concentrées dans les communes de l'agglomération diffuse.

Au total un peu plus de 16'200 logements ont été construits dans les communes classées en agglomération diffuse soit en moyenne 31% de l'ensemble de la production de logements dans le Grand Genève de 2006 à 2013. Ce niveau est relativement constant (28% de la production globale du Grand Genève (année 2011) à 34% (année 2007)). Il ne diminue pas véritablement, ce qui est contraire aux objectifs du projet d'agglomération tendant à recentrer le développement de l'habitat dans les territoires les plus denses et agglomérés.

C'est aussi logiquement dans cette catégorie de communes, peu denses et au profil rural/périurbain, que la part de logements individuels dans les mises en chantiers est la plus élevée (42% sur la production 2006-2013).

Il faut toutefois nuancer ces constats en soulignant que l'agglomération diffuse est la catégorie qui a le plus de réserves à bâtir dans le Grand Genève. A noter que 34% de la production 2006-2013 en agglomération diffuse a concerné des centres locaux et centres locaux secondaires (5'475 logements au total), donc des communes présentant un degré de densité plus élevé par rapport à des profils de communes rurales ou périurbaines qui constituent la majorité des communes en agglomération diffuse.

Un tiers des mises en chantier dans le cœur d'agglomération et sa couronne (aire urbaine de l'agglomération centrale)

En second rang, la production dans les communes du cœur d'agglomération représente 17% des mises en chantier du Grand Genève sur la période 2006-2013, avec toutefois des variations importantes selon les années (de 6% en 2013 à 25% en 2012).

Ce résultat illustre les efforts entrepris par les collectivités pour densifier et recentrer le développement de l'urbanisation au plus près des centralités du Grand Genève. Dans ce groupe de communes les plus denses (Annemasse, Carouge, ville de Genève, Grand-Saconnex, Lancy et Vernier), la production est quasiment en totalité constituée de logements collectifs (96% sur la période 2006-2013), segment de marché beaucoup plus soumis aux fluctuations du marché et des disponibilités foncières.

La production dans les communes de l'aire urbaine de l'agglomération centrale (en première couronne des communes du cœur d'agglomération) représente 16% des mises en chantier du Grand Genève sur la période 2006-2013, en très large majorité de logements collectifs (83%).

Au total, la production dans les secteurs les plus denses du Grand Genève (cœur d'agglomération et aire urbaine) représente 33% de l'ensemble des mises en chantier engagées de 2006 à 2013, soit au total près de 13'400 logements.

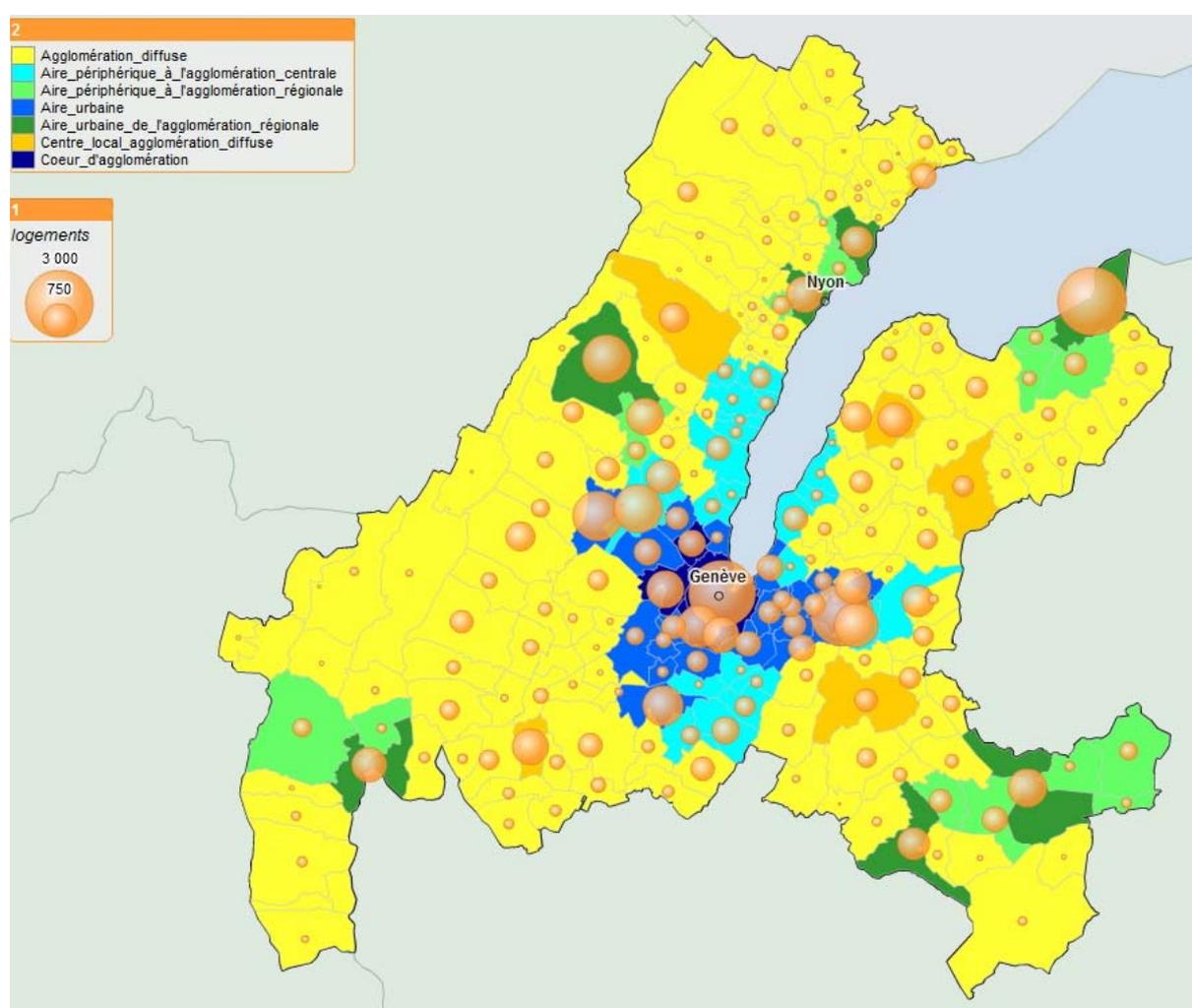
Dans les communes de l'aire périphérique de l'agglomération centrale (situées en deuxième «couronne» des communes du cœur d'agglomération), les mises en chantier constituent 14% de la production 2006-2013 (de 9% à 24% selon les années de production), pour près des trois-quarts constitués de logements collectifs (71% sur la période 2006-2013).

La production dans et autour des centres régionaux en périphérie de l'agglomération franco-

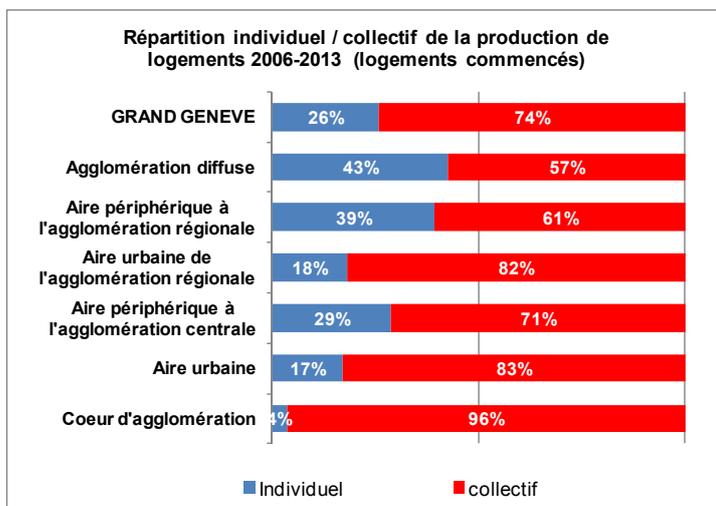


genevoise (aires urbaines des agglomérations régionales : exemples : Nyon, Gland, Thonon, La Roche sur Foron, etc.) représente 16% des mises en chantiers 2006-2013 (en majorité en collectif : 82%). Les communes périurbaines autour de ces centres régionaux (« aires périphériques des agglomérations régionales ») ne regroupent que 6 % des mises en chantier de 2006 à 2013, avec une part de production en logements individuels de 39%.

De 2006 à 2013, plus de la moitié de la production de logements individuels est recensée dans les communes situées en agglomération diffuse (51%) au profil périurbain/rural peu dense et presque exclusivement résidentielle.



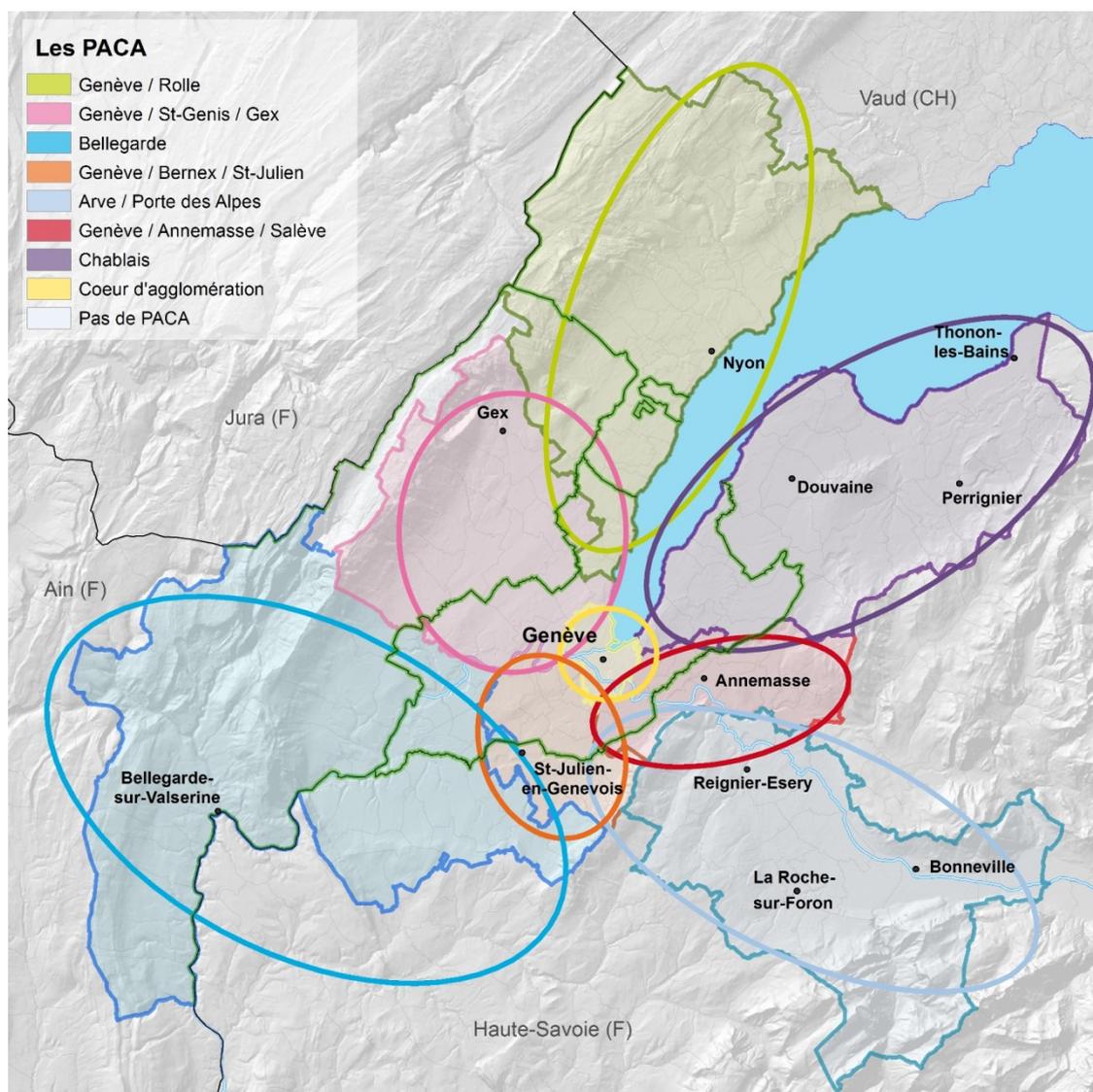
*Logements mis en chantier de 2006 à 2013 et structure urbaine
Source : INSEE – DRE Sitadel – OCSTAT – STAT VAUD*





Annexe 2 : Evolution de la production de logements par PACA

Depuis 2008, le Grand Genève a mis en place et coordonne des études et des projets à l'échelle locale, engagées dans des Périmètres d'aménagement coordonné d'agglomération (PACA).



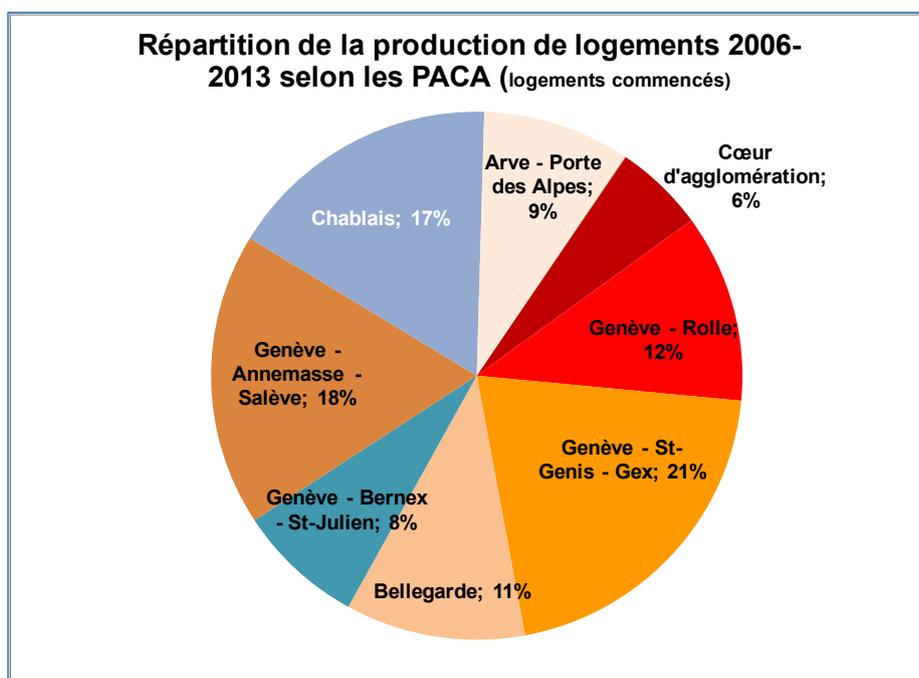
L'analyse de la production de logements à l'échelle de ces périmètres permet de préciser le poids de chacun dans la dynamique d'urbanisation en matière d'habitat du Grand Genève.

- Le PACA Cœur d'agglomération, correspondant à la ville de Genève, déjà très fortement urbanisé et dense, n'assure que 6% des logements mis en chantier dans le Grand Genève de 2006 à 2013.
- Le PACA Genève Saint-Genis Gex (19 communes) regroupe la part la plus importante de la production : 21%, avec plus de 1'000 logements par an mis en chantier (à l'exception de 2009) et jusqu'à 1'890 en 2007. La productivité est une des plus



élevées du Grand Genève : 80 nouveaux logements pour 1'000 habitants.

- Au second rang, le PACA Genève Annemasse Salève (17 communes) avec 18% de la production du Grand Genève. A noter dans ce PACA un niveau de production très fluctuant selon les années et une baisse très sensible des mises en chantier en 2012 et 2013. La productivité est modérée : 63 nouveaux logements pour 1'000 habitants.
- Quant au PACA Genève-Bernex-Saint-Julien (10 communes), il n'assure que 8% de la production, ce qui s'explique par une population bien moins nombreuse mais aussi par une faible productivité, seulement 45 nouveaux logements pour 1'000 habitants.
- Le PACA Chablais (38 communes), au profil plus périurbain, est au troisième rang avec 17% de la production du Grand Genève. On constate dans ce PACA un niveau de production très fluctuant selon les années, entre un minimum de 506 en 2009 et un maximum de 1'668 en 2006, et une baisse très sensible des mises en chantier en 2012 et 2013. La productivité est élevée : 79 nouveaux logements pour 1'000 habitants.
- Genève Rolle (55 communes), au profil également périurbain, compte pour 12% de la production totale et se signale par une faible productivité, 51 nouveaux logements pour 1'000 habitants.
- Les PACA les plus excentrés, Bellegarde (44 communes) et Arve - Porte des Alpes (24 communes), représentent respectivement 11% et 9% de la production totale, le premier se distinguant par la productivité la plus forte du Grand Genève, 101 nouveaux logements pour 1'000 habitants.





Annexe 3 : Tableaux

Suivi des évolutions de la production de logements dans le Grand Genève : logements commencés

Territoires	Logements commencés					Suivi des évolutions						Comparaison avec objectifs PDHT				Production de logements individuels							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011		2012		2013		Objectif PDHT (2)	Ecart /2011	Objectif PDHT (1)	Ecart /2012	Objectif PDHT (1)	Ecart /2013	2011	En %	2012	En %	2013	En %
						Total	/2010	Total	/2011	Total	/2012												
Canton de Genève	1 511	1 281	1 612	1 162	1 488	1 767	16%	1 943	10%	1 368	-30%	2 500	-733	2 500	-557	2 500	-1 132	189	11%	163	8%	168	12%
District de Nyon	715	650	452	562	535	642	17%	529	-18%	747	41%	650	-8	650	-121	650	97	140	22%	146	28%	100	13%
C.C. Pays de Gex	1 170	1 702	1 391	464	903	1 826	51%	1 617	-11%	1 412	-13%	700	+1126	700	+917	700	712	413	23%	410	25%	621	44%
C.C. Pays Bellegardien	209	459	189	91	138	103	-34%	90	-13%	105	17%	150	-47	150	-60	150	-45	60	58%	52	58%	95	90%
Genevois Ain	1 379	2 161	1 580	555	1 041	1 929	46%	1 707	-12%	1 517	-11%	850	+1079	850	+857	850	667	473	25%	462	27%	716	47%
C.A. Annemasse Agglo	1 214	565	985	891	1 075	1 459	26%	491	-66%	390	-21%	570	+889	570	-79	570	-180	123	8%	105	21%	72	18%
C.C. du Genevois	385	890	566	436	551	729	24%	635	-13%	587	-8%	400	+329	400	+235	400	+187	148	20%	159	25%	178	30%
C.C. Bas-Chablais	476	404	320	264	362	454	20%	612	35%	432	-29%	300	+154	300	+312	300	+132	214	47%	202	33%	116	27%
C.C. Collines du Léman	146	109	154	80	51	83	39%	44	-47%	69	57%	100	-17	100	-56	100	-31	63	76%	37	84%	58	84%
Thonon-les-Bains	849	510	215	62	221	471	53%	387	-18%	359	-7%							161	34%	265	68%	98	27%
C.C. Ane et Salève	396	252	186	163	35	82	57%	119	45%	64	-46%	160	-78	160	-41	160	-96	57	70%	70	59%	49	77%
C.C. Faucigny-Glières	266	183	192	193	148	77	-92%	102	32%	400	292%							55	71%	33	32%	57	14%
C.C. Pays Rochois	357	210	165	83	130	351	63%	235	-33%	310	32%							141	40%	131	56%	84	27%
Genevois Haute-Savoie	4 089	3 123	2 783	2 172	2 573	3 706	31%	2 625	-29%	2 611	-1%	1 530	+1277	1 530	+371	1 530	+12	962	26%	1 002	38%	712	27%
GRAND GENEVE	7 694	7 215	6 427	4 451	5 637	8 044	30%	6 804	-15%	6 243	-8%							1 764	22%	1 773	26%	1 696	27%
Périmètre PDHT (1)	6 222	6 312	5 855	4 113	5 138	7 145	28%	6 080	-15%	5 174	-15%	5 530	+1615	5 530	+550	5 530	-356	1 407	20%	1 344	22%	1 457	28%

(1) objectif Canton de Genève 1'600 logements par an 2006-2007, 2'500 logements par an à partir de 2008;

Pas d'objectifs PDHT pour: Pays Rochois, Thonon-les-Bains et Faucigny-Glières

Sources : OCSTAT - Statistique de la construction et Statistique des bâtiments et logements

DRE Rhône Alpes - Fichier SITADEL Données en date de prise en compte

Suivi des évolutions de la production de logements dans le Grand Genève : logements autorisés

Territoires	Logements autorisés					Suivi des évolutions						Comparaison avec objectifs PDHT				Production de logements individuels							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011		2012		2013		Objectif PDHT (2)	Ecart /2011	Objectif PDHT (2)	Ecart /2012	Objectif PDHT (2)	Ecart /2013	2011	En %	2012	En %	2013	En %
						Total	/2010	Total	/2011	Total	/2013												
Canton de Genève	1 586	1 074	1 581	2 432	2 005	1 891	-6%	1 668	-12%	1 637	-2%	2 500	-609	2 500	-832	2 500	-863	263	13%	259	16%	281	17%
C.C. Pays de Gex	359	3 063	1 160	885	1 716	2 986	74%	2 175	-27%	1 613	-26%	700	2 286	700	1 475	700	913	463	27%	852	39%	447	28%
C.C. Pays Bellegardien	359	353	133	67	184	118	-36%	147	25%	391	166%	150	-32	150	-3	150	241	96	52%	74	50%	144	37%
Genevois Ain	718	3 416	1 293	952	1 900	3 104	63%	2 322	-25%	2 004	-14%	850	2 254	850	1 472	850	1 154	559	29%	926	40%	591	29%
C.A. Annemasse Agglo	543	1 643	1 022	1 104	1 120	1 183	6%	799	-32%	1 223	53%	570	613	570	229	570	653	132	12%	120	15%	147	12%
C.C. du Genevois	517	1 099	873	648	1 213	1 352	11%	893	-34%	1 095	23%	400	952	400	493	400	695	286	24%	281	31%	288	26%
C.C. Bas-Chablais	469	427	613	534	670	942	41%	724	-23%	768	6%	300	642	300	424	300	468	387	58%	284	39%	230	30%
C.C. Collines du Léman	114	209	164	79	89	113	27%	116	3%	133	15%	100	13	100	16	100	33	87	98%	96	83%	80	60%
Thonon-les-Bains	612	439	224	415	244	416	70%	687	65%	575	-16%							148	61%	573	83%	246	43%
C.C. Ane et Salève	468	210	398	70	48	204	325%	216	6%	76	-65%	160	44	160	56	160	-84	48	100%	123	57%	61	80%
C.C. Faucigny-Glières	397	279	345	85	81	219	170%	458	109%	202	-56%							51	63%	50	11%	108	53%
C.C. Pays Rochois	175	351	193	118	245	377	54%	421	12%	595	41%							151	62%	134	32%	125	21%
Genevois Haute-Savoie	3 295	4 657	3 832	3 053	3 710	4 806	30%	4 314	-10%	4 667	8%	1 530	3 276	1 530	2 784	1 530	3 137	1 290	35%	1 661	39%	1 285	28%
GRAND GENEVE (1)	5 599	9 147	6 706	6 437	7 615	9 801	29%	8 304	-15%	8 308	0,0%							2 112	28%	2 846	34%	2 157	26%
Périmètre PDHT (2)	4 415	8 078	5 944	5 819	7 045	8 789	25%	6 738	-23%	6 936	3%	4 880	3 909	4 880	1 858	4 880	2 056	1 762	25%	2 089	31%	1 678	24%

(1) sans district de Nyon

(2) Objectif Canton de Genève 1'600 logements par an 2006-2007, 2'500 logements par an à partir de 2008;

Pas d'objectifs PDHT pour: Pays Rochois, Thonon-les-Bains et Faucigny-Glières

Sources : OCSTAT - Statistique de la construction et Statistique des bâtiments et logements

DRE Rhône Alpes - Fichier SITADEL Données en date de prise en compte



Le parc de logements locatifs à caractère social dans le Grand Genève

TERRITOIRE	Nombre de logements locatifs aidés/à caractère social	Population au 1/1/2011	Nombre de logements aidés / subventionnés pour 1000 habitants (3)
	au 1/1/2013		
C.A. Annemasse Agglo	7 003	82 108	85
C.C. Arve et Salève	397	17 959	22
C.C. Bas-Chablais	1 037	35 971	29
C.C. Collines du Léman	146	11 144	13
C.C. du Genevois	1 934	36 669	53
C.C. Faucigny-Glières	1 687	25 127	67
C.C. Pays Bellegardien	2 095	20 886	100
C.C. Pays de Gex	5 268	80 155	66
C.C. Pays Rochois	1 100	24 937	44
Thonon-les-Bains	3 201	33 928	94
Genevois Français (1)	23 868	368 884	65
Canton de Genève (2)	26363	463 919	57
District de Nyon	532	87 425	6
GRAND GENEVE	50 763	920 228	55

(1) Logements familiaux (hors logements locatifs en hébergements spécifiques)

Source : France/FICHER RPLS - Insee

Canton de Genève : OCSTAT -Office du Logement / logements subventionnés HBM, HLM et HM + logements LUP non subventionnés

District de Nyon : SCRIS Logements subventionnés

(2) Ratio calculé sur la base des logements recensés en 2013 et de la population recensée en 2011 (données disponibles les plus récentes côté français)

Evolution de la production neuve de logements locatifs à but social dans le Grand Genève (1) (2)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	moyenne annuelle 2007-2014	total production 2007-2014
Canton de Genève (1)	407	324	381	552	392	539	488	537	453	3620
District de Nyon	<i>nd</i>									
C.C. Pays de Gex	206	315	184	254	207	284	439	510	300	2399
C.C. Pays Bellegardien	62		12	28	12	20	116	100	44	350
Genevois Ain	268	315	196	282	219	304	555	610	344	2749
C.A. Annemasse agglo.	241	202	312	249	209	78	84	122	187	1497
C.C. du Genevois	28	72	178	137	25	7		57	63	504
C.C. Bas-Chablais	6	20	75	22	48	146	70	145	67	532
C.C. Collines du Léman		6			11	5	2		3	24
Thonon-les-Bains	26	16		20		72	57	92	35	283
C.C. Arve et Salève	1	25	48		69	160	10		39	313
C.C. Faucigny-Glières	13	130	29	15	75	22		9	37	293
C.C. Pays Rochois	57	12		5	88	116	26	54	45	358
Genevois Haute-Savoie	372	483	642	448	525	606	249	479	476	3804
Total GRAND GENEVE (sans district de Nyon)	1047	1122	1219	1282	1136	1449	1292	1626	1272	10173

Sources : canton de Genève: Office cantonal de la statistique - Statistique de la construction

Genevois Ain : Conseil Général de l'Ain - Genevois Haute-Savoie : Direction Départementale des Territoires -Service Habitat Construction.

(1) : Dans le canton de Genève, les données correspondent aux logements neufs subventionnés construits chaque année

(2) : Dans le Genevois français, les données correspondent au nombre de logements locatifs aidés nouveaux financés chaque année et destinés à l'usage de ménages (logements PLAI, PLUS, PLS). Ne sont pas comptabilisés les logements financés en structures d'hébergement spécifiques du type Etablissement pour personnes âgées, foyers, etc.). La mise en service des logements intervient en moyenne deux ans après la date de financement.

Pas de données disponibles dans le district de Nyon



**Evolution du nombre de transaction Grand Genève (hors District de Nyon)
APPARTEMENTS NEUFS**

	Nombre d'actes					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canton de Genève	248	321	557	304	448	280
Distrcit de Nyon	Nd					
Sous total Genevois Ain	461	591	605	351	392	630
CC Pays de Gex	397	560	577	340	392	620
CC Pays Bellegardien	64	31	28	11	<5	10
Sous total Genevois Haute Savoie	763	860	1 224	1 332	914	948
CC Bas Chablais	15	34	67	91	28	71
CC des Collines du Léman	5	31	2	3	1	0
Commune de Thonon les bains	106	140	200	122	105	85
CA Annemasse Les Voirons Agglo	328	360	535	594	369	228
CC Arve et Salève	54	65	78	81	67	158
CC du Genevois	149	182	276	371	310	314
CC du Pays Rochois	74	3	4	10	16	76
CC Faucigny Glières	32	45	62	60	18	16
Grand Genève (hors District Nyon)	1 472	1 772	2 386	1 987	1 754	1 858

Source France : Source notaires de France - Perval /DDT74 / CG01 / Données couvrant environ 90% du marché des transactions immobilières

Source Canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières / Ventes réalisées en nom. Sont donc principalement exclues les transactions portant sur des participations à des sociétés immobilières (SI) ou à des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (SIAL) ainsi que les droits de superficie. Y compris les parts de copropriété.

(1) Aucune donnée mobilisable dans le district de Nyon

Evolution des prix moyens des appartements neufs 2008-2009 dans le Grand Genève (Euros)

	Prix au m ² en € EURO					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canton de Genève	4 635 €	5 201 €	5 630 €	6 511 €	6 066 €	7 403 €
Distrcit de Nyon (1)	Nd					
CC Pays de Gex	3 814 €	3 886 €	3 948 €	3 695 €	4 888 €	4 791 €
CC Pays Bellegardien	2 819 €	2 708 €	2 556 €	2 569 €	Nd	2 928 €
CC Bas Chablais	3 324 €	3 660 €	3 659 €	2 910 €	3 781 €	4 184 €
CC des Collines du Léman	NS	2 784 €	NS	NS	NS	NS
Commune de Thonon les bains	3 321 €	3 114 €	3 231 €	3 197 €	3 522 €	3 899 €
CA Annemasse Les Voirons Agglo	3 522 €	3 475 €	3 716 €	3 789 €	3 943 €	4 624 €
CC Arve et Salève	3 429 €	3 302 €	3 383 €	3 278 €	3 550 €	3 982 €
CC du Genevois	3 691 €	3 434 €	3 662 €	3 962 €	3 978 €	4 223 €
CC du Pays Rochois	2 878 €	NS	NS	2 897 €	3 126 €	3 519 €
CC Faucigny Glières	2 938 €	3 092 €	3 875 €	3 333 €	NS	NS

Source France : Source notaires de France - Perval /DDT74 / CG01 / Données couvrant environ 90% du marché des transactions immobilières

Source Canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières / Ventes réalisées en nom. Sont donc principalement exclues les transactions portant sur des participations à des sociétés immobilières (SI) ou à des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (SIAL) ainsi que les droits de superficie. Y compris les parts de copropriété

(1) Aucune donnée mobilisable dans le district de Nyon
Cours moyen franc Suisse : 1 € = 1,20 CHF



Evolution du nombre de transaction Grand Genève (hors District de Nyon)
APPARTEMENTS ANCIENS

	Nombre d'actes					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canton de Genève	706	704	680	657	629	561
Districit de Nyon	Nd					
Sous total Genevois Ain	501	471	637	488	429	431
CC Pays de Gex	431	404	563	396	356	365
CC Pays Bellegardien	70	67	74	92	73	66
Sous total Genevois Haute Savoie	1 496	1 269	1 619	1 625	1 290	1 354
CC Bas Chablais	45	37	53	34	44	52
CC des Collines du Léman	8	9	10	18	10	3
Commune de Thonon les bains	299	243	347	304	225	227
CA Annemasse Les Voirons Agglo	791	639	840	887	695	657
CC Arve et Salève	31	24	35	44	33	37
CC du Genevois	200	210	227	241	200	200
CC du Pays Rochois	76	72	67	63	51	105
CC Faucigny Glières	46	35	40	34	32	73
Grand Genève (hors District de Nyon)	2 703	2 444	2 936	2 770	2 348	2 346

EVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M² DES APPARTEMENTS ANCIENS VENDUS DE 2008 A 2013

	Prix au m ² en € EURO					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canton de Genève	6 152 €	6 358 €	7 244 €	8 206 €	8 449 €	8 254 €
Districit de Nyon (1)	Nd					
CC Pays de Gex	3 113 CHF	3 103 CHF	3 288 CHF	3 594 CHF	3 926 CHF	4 059 CHF
CC Pays Bellegardien	1 805 CHF	1 494 CHF	1 573 CHF	1 654 CHF	1 745 CHF	1 828 CHF
CC Bas Chablais	2 847 CHF	2 574 CHF	2 768 CHF	3 137 CHF	3 459 CHF	3 401 CHF
CC des Collines du Léman	2 702 CHF	2 293 CHF	2 470 CHF	2 411 CHF	2 597 CHF	-
Commune de Thonon les bains	2 411 CHF	2 324 CHF	2 376 CHF	2 627 CHF	2 794 CHF	2 760 CHF
CA Annemasse Les Voirons Agglo	2 595 CHF	2 502 CHF	2 603 CHF	2 790 CHF	3 045 CHF	3 110 CHF
CC Arve et Salève	2 946 CHF	2 709 CHF	2 729 CHF	2 552 CHF	2 756 CHF	2 843 CHF
CC du Genevois	3 068 CHF	2 841 CHF	3 106 CHF	3 565 CHF	3 726 CHF	3 845 CHF
CC du Pays Rochois	2 385 CHF	2 104 CHF	2 127 CHF	2 469 CHF	2 714 CHF	3 007 CHF
CC Faucigny Glières	2 293 CHF	2 038 CHF	2 036 CHF	1 832 CHF	2 117 CHF	1 976 CHF

Source France : Source notaires de France - Perval /DDT74 / CG01 / Données couvrant environ 90% du marché des transactions immobilières

Source Canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières

(1) Aucune donnée mobilisable dans le district de Nyon

Cours moyen franc Suisse : 1 € = 1,20 CHF

	Prix au m ² en FRANC SUISSE CHF					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canton de Genève	7 382 CHF	7 630 CHF	8 693 CHF	9 847 CHF	10 139 CHF	9 905 CHF
Districit de Nyon (1)	Nd					
CC Pays de Gex	3 736 CHF	3 724 CHF	3 945 CHF	4 313 CHF	4 711 CHF	4 871 CHF
CC Pays Bellegardien	2 166 CHF	1 793 CHF	1 888 CHF	1 985 CHF	2 094 CHF	2 194 CHF
CC Bas Chablais	3 417 CHF	3 089 CHF	3 322 CHF	3 764 CHF	4 150 CHF	4 081 CHF
CC des Collines du Léman	3 242 CHF	2 752 CHF	2 964 CHF	2 893 CHF	3 117 CHF	-
Commune de Thonon les bains	2 893 CHF	2 789 CHF	2 852 CHF	3 152 CHF	3 353 CHF	3 312 CHF
CA Annemasse Les Voirons Agglo	3 115 CHF	3 002 CHF	3 123 CHF	3 349 CHF	3 653 CHF	3 732 CHF
CC Arve et Salève	3 535 CHF	3 251 CHF	3 274 CHF	3 063 CHF	3 308 CHF	3 412 CHF
CC du Genevois	3 681 CHF	3 409 CHF	3 727 CHF	4 278 CHF	4 471 CHF	4 615 CHF
CC du Pays Rochois	2 862 CHF	2 524 CHF	2 553 CHF	2 962 CHF	3 257 CHF	3 609 CHF
CC Faucigny Glières	2 751 CHF	2 446 CHF	2 443 CHF	2 199 CHF	2 541 CHF	2 371 CHF

Source France : Source notaires de France - Perval /DDT74 / CG01 / Données couvrant environ 90% du marché des transactions immobilières

Source Canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières

(1) Aucune donnée mobilisable dans le district de Nyon

Cours moyen franc Suisse : 1 € = 1,20 CHF



**Evolution du nombre de transactions Grand Genève (hors District de Nyon)
MAISONS ANCIENNES**

	Nombre d'actes					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canton de Genève	446	413	461	461	388	412
District de Nyon	Nd					
Sous total Genevois Ain	395	436	536	406	323	342
CC Pays de Gex	338	390	453	316	240	260
CC Pays Bellegardien	57	46	83	90	83	82
Sous total Genevois Haute Savoie	736	736	819	879	711	740
CC Bas Chablais	120	121	125	144	106	127
CC des Collines du Léman	24	23	41	49	36	43
Commune de Thonon les bains	45	44	65	68	61	58
CA Annemasse Les Voirons Agglo	194	198	232	212	187	163
CC Arve et Salève	73	66	83	105	71	78
CC du Genevois	150	171	163	188	144	117
CC du Pays Rochois	78	69	56	67	61	77
CC Faucigny Glières	52	44	54	46	45	77

Grand Genève (hors District Nyon)	1577	1585	1816	1746	1422	1494
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Source France : Source notaires de France - Perval /DDT74 / CG01

Source Canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières

(1) Aucune donnée mobilisable dans le district de Nyon

	MAISONS ANCIENNES - Prix en FRANC SUISSE CHF					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canton de Genève	2 420 000 CHF	2 428 000 CHF	2 852 000 CHF	2 837 000 CHF	2 882 000 CHF	2 558 000 CHF
District de Nyon (1)	Nd					

CC Pays de Gex	545 705 CHF	519 794 CHF	599 188 CHF	673 222 CHF	755 311 CHF	696 744 CHF
CC Pays Bellegardien	241 808 CHF	235 342 CHF	245 294 CHF	251 803 CHF	277 352 CHF	274 225 CHF
CC Bas Chablais	504 780 CHF	420 409 CHF	471 975 CHF	560 109 CHF	548 855 CHF	558 505 CHF
CC des Collines du Léman	380 002 CHF	299 931 CHF	360 400 CHF	343 792 CHF	297 658 CHF	403 082 CHF
Commune de Thonon les bains	402 201 CHF	387 347 CHF	412 769 CHF	392 259 CHF	424 095 CHF	586 947 CHF
CA Annemasse Les Voirons Agglo	435 335 CHF	403 660 CHF	450 551 CHF	485 332 CHF	497 815 CHF	499 807 CHF
CC Arve et Salève	415 019 CHF	385 944 CHF	409 885 CHF	443 798 CHF	487 841 CHF	461 219 CHF
CC du Genevois	472 166 CHF	498 574 CHF	554 755 CHF	577 707 CHF	623 669 CHF	607 388 CHF
CC du Pays Rochois	390 465 CHF	367 740 CHF	353 519 CHF	408 845 CHF	414 858 CHF	367 069 CHF
CC Faucigny Glières	319 217 CHF	282 188 CHF	345 988 CHF	347 688 CHF	336 218 CHF	337 034 CHF

Source France : Source notaires de France - Perval /DDT74 / CG01 / Données couvrant environ 90% du marché des transactions immobilières

Source Canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières

(1) Aucune donnée mobilisable dans le district de Nyon

Cours moyen franc Suisse : 1 € = 1,20 CHF

	MAISONS ANCIENNES - Prix en EUROS €					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canton de Genève	2 016 667 €	2 023 333 €	2 376 667 €	2 364 167 €	2 401 667 €	2 131 667 €
District de Nyon (1)	Nd					

CC Pays de Gex	454 754 €	433 162 €	499 323 €	561 018 €	629 426 €	580 620 €
CC Pays Bellegardien	201 507 €	196 118 €	204 412 €	209 836 €	231 127 €	228 521 €
CC Bas Chablais	420 650 €	350 341 €	393 313 €	466 757 €	457 379 €	465 421 €
CC des Collines du Léman	316 668 €	249 943 €	300 333 €	286 493 €	248 048 €	335 902 €
Commune de Thonon les bains	335 167 €	322 789 €	343 974 €	326 883 €	353 413 €	489 123 €
CA Annemasse Les Voirons Agglo	362 779 €	336 384 €	375 459 €	404 443 €	414 846 €	416 506 €
CC Arve et Salève	345 849 €	321 620 €	341 571 €	369 832 €	406 534 €	384 349 €
CC du Genevois	393 472 €	415 478 €	462 296 €	481 423 €	519 724 €	506 156 €
CC du Pays Rochois	325 387 €	306 450 €	294 599 €	340 704 €	345 715 €	305 890 €
CC Faucigny Glières	266 014 €	235 156 €	288 323 €	289 740 €	280 181 €	280 862 €

Source France : Source notaires de France - Perval /DDT74 / CG01 / Données couvrant environ 90% du marché des transactions immobilières

Source Canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières

(1) Aucune donnée mobilisable dans le district de Nyon

Cours moyen franc Suisse : 1 € = 1,20 CHF



**Evolution du nombre de transactions Grand Genève (hors District de Nyon)
TERRAINS A BÂTIR**

	Nombre de transactions					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canton de Genève	81	35	49	38	23	30
District de Nyon	Nd					
Sous total Genevois Ain	157	126	148	130	91	115
CC Pays de Gex	105	111	106	114	66	68
CC Pays Bellegardien	52	15	42	16	25	47
Sous total Genevois Haute Savoie	213	207	308	339	227	140
CC Bas Chablais	24	38	40	43	37	22
CC des Collines du Léman	16	14	27	42	26	17
Commune de Thonon les bains	5	6	23	15	5	8
CA Annemasse Les Voirons Agglo	41	34	47	63	26	20
CC Arve et Salève	23	24	47	52	47	28
CC du Genevois	50	61	83	86	53	32
CC du Pays Rochois	25	21	29	23	27	9
CC Faucigny Glières	29	9	12	15	6	4
Grand Genève (hors District Nyon)	451	368	505	507	341	285

Evolution du prix moyen par m² des terrains à bâtir (en euros)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canton de Genève	1 140 €	963 €	1 034 €	1 089 €	911 €	843 €
District de Nyon	Non disponible					
CC Pays de Gex	216 €	219 €	254 €	271 €	338 €	363 €
CC Pays Bellegardien	90 €	91 €	97 €	102 €	134 €	117 €
CC Bas Chablais	188 €	172 €	177 €	190 €	234 €	196 €
CC des Collines du Léman	129 €	132 €	126 €	137 €	141 €	189 €
Commune de Thonon les bains	nd	147 €	154 €	171 €	nd	227 €
CA Annemasse Les Voirons Agglo	189 €	166 €	175 €	185 €	216 €	243 €
CC Arve et Salève	138 €	145 €	162 €	155 €	175 €	167 €
CC du Genevois	197 €	224 €	216 €	220 €	230 €	293 €
CC du Pays Rochois	130 €	130 €	130 €	120 €	161 €	162 €
CC Faucigny Glières	124 €	142 €	146 €	117 €	146 €	nd

Source France : Fichier Marché Immobilier des Notaires-Perval /DDT74/CG01 - Transactions de terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles

Source canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières - Ventes en nom de terrains non bâti - Terrains destinés exclusivement à la construction d'habitation :

- 5^{ème} zone : zone où il y a la possibilité de bâtir des villas.

Evolution du prix moyen par m² des terrains à bâtir (en franc suisse)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canton de Genève	1 368 CHF	1 156 CHF	1 241 CHF	1 307 CHF	1 093 CHF	1 012 CHF
District de Nyon	Non disponible					
CC Pays de Gex	260 CHF	263 CHF	304 CHF	325 CHF	406 CHF	436 CHF
CC Pays Bellegardien	108 CHF	109 CHF	116 CHF	122 CHF	161 CHF	140 CHF
CC Bas Chablais	226 CHF	207 CHF	213 CHF	228 CHF	281 CHF	235 CHF
CC des Collines du Léman	155 CHF	158 CHF	151 CHF	164 CHF	169 CHF	227 CHF
Commune de Thonon les bains		176 CHF	185 CHF	205 CHF		273 CHF
CA Annemasse Les Voirons Agglo	226 CHF	199 CHF	210 CHF	222 CHF	259 CHF	292 CHF
CC Arve et Salève	166 CHF	174 CHF	194 CHF	186 CHF	210 CHF	201 CHF
CC du Genevois	237 CHF	268 CHF	259 CHF	264 CHF	276 CHF	351 CHF
CC du Pays Rochois	156 CHF	156 CHF	156 CHF	144 CHF	193 CHF	194 CHF
CC Faucigny Glières	149 CHF	171 CHF	175 CHF	140 CHF	175 CHF	

Source France : Fichier Marché Immobilier des Notaires-Perval /DDT74/CG01 - Transactions de terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles

Source canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières - Ventes en nom de terrains non bâti - Terrains destinés exclusivement à la construction d'habitation :

Evolution de la surface moyenne des parcelles vendues (en m²)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Canton de Genève	743	751	1849	1367	1608	861
District de Nyon	Non disponible					
CC Pays de Gex	957	942	865	887	748	785
CC Pays Bellegardien	901	771	814	720	792	940
CC Bas Chablais	1 006	1 058	1 018	932	683	933
CC des Collines du Léman	1 086	1 033	983	955	953	718
Commune de Thonon les bains		847	643	772		859
CA Annemasse Les Voirons Agglo	1 053	841	835	930	911	974
CC Arve et Salève	1 054	1 002	833	1 037	891	985
CC du Genevois	874	917	760	877	740	822
CC du Pays Rochois	977	988	954	1 002	912	1 085
CC Faucigny Glières	1 116	1 037	915	943	1 007	

Source France : Fichier Marché Immobilier des Notaires-Perval /DDT74/CG01 - Transactions de terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles

Source canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières - Ventes en nom de terrains non bâti - Terrains destinés exclusivement à la construction d'habitation :

- 5^{ème} zone : zone où il y a la possibilité de bâtir des villas.



**Niveau moyen des loyers des logements du marché privé
(libre) proposés à la location en 2014**

Territoire	€/m ²	CHF/m ²
C.A. Annemasse Agglo	13,4	16,08
C.C. Arve et Salève	12,6	15,12
C.C. Bas-Chablais	12,2	14,64
C.C. Collines du Léman	11,7	14,04
C.C. du Genevois	15,1	18,12
C.C. Faucigny-Glières	12,8	15,36
C.C. Pays Bellegardien	10,2	12,24
C.C. Pays de Gex	14,9	17,88
C.C. Pays Rochois	12,9	15,48
Thonon-les-Bains	11,7	14,04
Canton de Genève (*)	22,3	26,7

Loyer hors charges

Cours moyen franc Suisse en 2014 : 1 € = 1,20 Franc Suisse

() : logements à loyer libre loués à de nouveaux locataires*

Source Genevois français : Fichier Clameur / données mises à jour février 2013

Source canton de Genève : OCSTAT - statistique des loyers

Aucune donnée statistique loyer mobilisable dans le district de Nyon



Evolution de la production de logements (logements commencés) par typologie de structure urbaine

STRUCTURE URBAINE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	total 2006-2013
Coeur d'agglomération	1242	759	1035	980	1323	1345	1673	463	8820
Aire urbaine	683	1082	945	809	985	2182	570	1247	8503
Aire périphérique à l'agglomération centrale	1172	1038	1569	571	707	779	835	583	7254
Aire urbaine de l'agglomération régionale	1802	1358	699	462	566	1013	1137	1508	8545
Aire périphérique à l'agglomération régionale	420	500	236	188	404	496	382	546	3172
Agglomération diffuse	2375	2478	1943	1441	1652	2229	2207	1896	16221
dont centres locaux et centres locaux secondaires	823	873	617	423	266	870	937	666	5475
GRAND GENEVE	7 694	7 215	6 427	4 451	5 637	8 044	6 804	6 243	52 515

Sources : OCSTAT - Statistique de la construction et Statistique des bâtiments et logements
DRE Rhône Alpes - Fichier SITADEL Données en date de prise en compte
Scris Statistique Vaud

Evolution de la production de logements (logements commencés) dans les Périmètres d'Aménagement Concerté d'Agglomération (PACA)

PACA	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	total 2006-2013	
Arve - Porte des Alpes	1019	645	543	439	313	510	456	774	4699	9%
aucun PACA	2	1	5	4	0	2	2	10	26	0%
Bellegarde	630	1073	657	475	576	778	759	783	5731	11%
Chablais	1668	1155	810	506	918	1545	1199	977	8778	17%
Coeur d'agglomération	330	153	441	324	316	642	460	234	2900	6%
Genève - Annemasse - Salève	1400	801	1184	1269	1328	1655	965	838	9440	18%
Genève - Bernex - St-Julien	351	676	604	305	472	487	829	342	4066	8%
Genève - Rolle	1042	821	545	624	605	795	815	816	6063	12%
Genève - St-Genis - Gex	1252	1890	1638	505	1109	1630	1319	1469	10812	21%
GRAND GENEVE	7 694	7 215	6 427	4 451	5 637	8 044	6 804	6 243	52 515	100%



7. GLOSSAIRE

ARC	Association régionale de coopération du Genevois
BNS	Banque nationale suisse
EPF	Établissement public foncier (France)
FNAIM	Fédération Nationale des Agents Immobiliers (France)
FPI	Fédération des Promoteurs Immobiliers
HBM	Habitations bon marché (Canton de Genève)
HLM	Habitations à loyer modéré (Canton de Genève)
HM	Habitations mixtes (Canton de Genève)
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LGZD	Loi générale sur les zones de développement (Canton de Genève)
Loi Alur	Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (France)
Loi SRU	Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (France)
LUP	Logement d'utilité publique (Canton de Genève)
OCSTAT	Office cantonal de la statistique (Canton de Genève)
OST	Observatoire statistique transfrontalier
PACA	Périmètre d'aménagement coordonné d'agglomération
PDHT	Plan directeur de l'habitat transfrontalier
PERVAL	Base des références immobilières (France)
PLH	Programme local de l'habitat (France)
PLU	Plan local d'urbanisme (France)
PPE	Propriété par étage
SCOT	Schéma de cohérence territoriale (France)
SDA	Surfaces d'assolement (Suisse)
STAT VAUD	Office de la statistique (Canton de Vaud)
VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement (France)

