



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

JUIN 2013





.....  
Cahier n°10-5-2013  
.....

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

Auteurs :



**Bureau GEODES - ANNECY  
Pour la Commission Logement du CRFG**

Avec l'appui de :

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





## Table des matières

|  |    |
|--|----|
| 1. Préambule .....   | 7  |
| 2. Evolution de la production dans le Grand Genève .....                 | 8  |
| 3. Les marchés de l'accession à la propriété dans le Grand Genève .....  | 13 |
| 4. Le marché locatif privé dans le Grand Genève .....                    | 21 |
| 5. Le parc de logements locatifs à but social dans le Grand Genève ..... | 24 |
| 6. Annexes - Données détaillées. ....                                    | 28 |





## Préambule

La thématique du logement est une problématique centrale pour le Grand Genève, garante des équilibres sociaux, démographiques et environnementaux. La production récente a été insuffisante en Suisse alors qu'elle était abondante en France. Ce déséquilibre a favorisé un fort mouvement migratoire, l'explosion des coûts du foncier et de l'immobilier, un accroissement marqué de la mobilité, la précarisation d'une partie de la population et l'accélération du mitage de la campagne.

L'enjeu pour le Grand Genève est, non seulement, de rééquilibrer la production de logements entre parties française et suisse, mais également:

- D'accroître la production de logements sociaux pérennes et diversifiés,
- De répondre aux aspirations résidentielles qui dépendent à la fois des ressources et des parcours de vie,
- De faire la promotion de la qualité et de la durabilité du logement et de ses abords.

Pour favoriser et orienter la production de logements, il s'agit notamment de mobiliser le foncier stratégique.

La thématique du logement fait partie des politiques de services du Grand Genève qui sont traitées dans le cadre des travaux de la Commission logement du Comité régional franco-genevois (CRFG). Un des axes de réflexion est de développer les outils d'observation de la production de logement et des politiques du logement. La présente publication correspond à deux des fiches-actions proposées dans ce cadre, soit la fiche 120a "Développement de l'offre de logements par territoire : homogénéisation des indicateurs et spatialisation de la production par commune" et la fiche 120b "Développement de l'offre de logements aidés par territoire : homogénéisation des indicateurs et spatialisation de la production par commune".

La publication fait le point sur la production de logements par territoire, en la comparant aux objectifs fixés en 2006 dans le Plan directeur de l'habitat transfrontalier (PDHT). Elle renseigne également sur les évolutions des marchés de l'immobilier et du foncier.

La publication constitue un outil d'évaluation, de suivi et de pilotage destiné aux élus, acteurs et partenaires du logement: elle constitue le premier cahier du monitoring du Projet d'agglomération destiné à être mis à jour chaque année. A noter que d'autres acteurs observent l'évolution de l'offre du logement, de l'immobilier et du foncier: l'Observatoire statistique transfrontalier et les observatoires du logement et du foncier des différents territoires partenaires du Grand Genève.



## Evolution de la production de logements dans le Grand Genève

**Baisse des mises en chantier en 2012, après une année 2011 record**

*6 300 logements mis en chantier en 2012, contre 8 200 en 2011 (hors district de Nyon)*

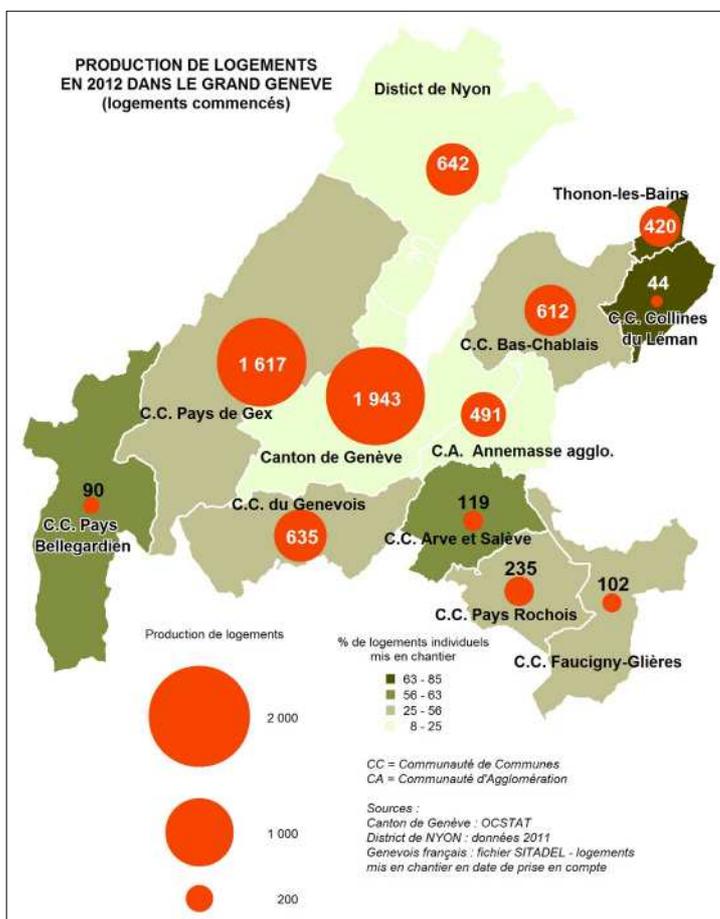
Après une année record en 2011 (8 216 logements mis en chantier dans l'ensemble du Grand Genève), **la production de logements baisse de 23% en 2012, avec 6 308 logements mis en chantier** (hors district de Nyon).

**Des évolutions très contrastées de part et d'autre de la frontière**

*Mises en chantier record en 2012 dans le canton de Genève*

Près de **2 000 logements** ont été mis en chantier **dans le canton de Genève en 2012, soit le plus haut niveau enregistré depuis 2000** et une progression de 10% par rapport à l'année 2011 (1 767 logts mis en chantier).

Après les creux de 2007 (1 281 logts) et 2009 (1 162 logts), **les deux dernières années sont ainsi marquées par une nette reprise de la production, sans toutefois encore atteindre l'objectif fixé dans le PDHT** (2 500 logts par an).



*Forte baisse des mises en chantier dans les territoires français*

Dans les territoires français du Grand Genève, **après une année 2011 record** (6 449 logements mis en chantier), **l'année 2012 est marquée par une très forte diminution de la production** (-32% soit 4 365 logts), plus marquée que celle enregistrée globalement dans le département de l'Ain (-15%) et en Haute-Savoie (-29%).

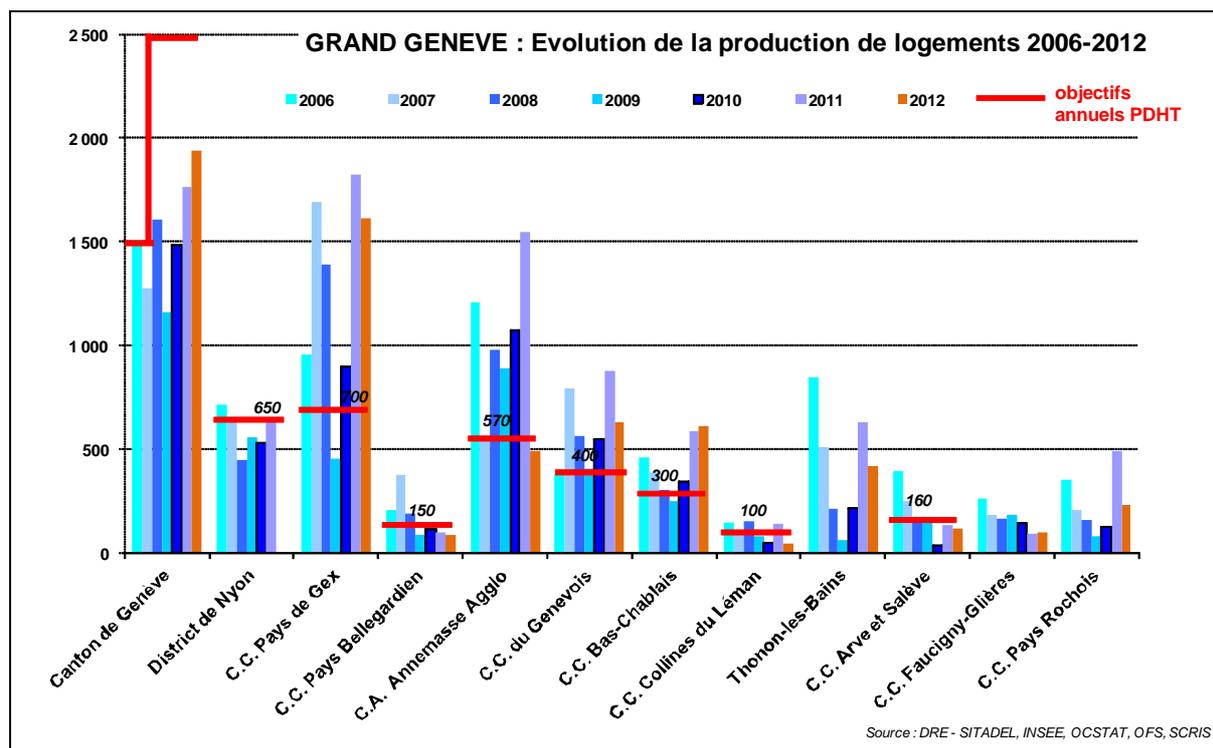
Cette baisse de la production masque toutefois **des variations beaucoup plus contrastées selon les territoires**.

*Chute brutale dans le Genevois haut-savoyard*

Dans le Genevois haut-savoyard, **la chute en 2012 est importante, avec une baisse de 41% des mises en chantier**, pour atteindre 2 658 logements en 2012 contre 4 520 en 2011.

**Ce niveau de production demeure toutefois encore largement supérieur au plus bas niveau atteint en 2009** (3 828 logts) et 2010 (5 061 logts hors district de Nyon).

En 2012, la baisse est équivalente (-21%) dans le périmètre du PDHT (hors district de Nyon, Pays Rochois, Faucigny-Glières et Thonon-les-Bains), avec 5 551 logements mis en chantier, **soit un niveau encore à peine supérieur à l'objectif annuel global du PDHT** (4 880 logts).



**Le niveau de production demeure toutefois encore largement supérieur aux minima atteints lors de la crise immobilière de la fin de la décennie 2000 (2 122 logts en 2009) et dépasse de 24% l'objectif annuel pour les territoires concernés par le PDHT.**

Dans la majorité des intercommunalités haut-savoyardes, l'année 2011 avait été marquée par une très forte reprise de la production après deux années de creux.

A l'inverse, en 2012, dans la plupart d'entre elles, le niveau des mises en chantier connaît un très net coup d'arrêt :

- ➔ Un «effondrement» des mises en chantier (-68%) est constaté dans Annemasse Agglo soit 500 logements en 2012 (86% de l'objectif PDHT) après une année 2011 toutefois exceptionnelle (1 552 logts mis en chantier),
- ➔ La baisse est également forte à Thonon-les-Bains (-34%), dans le Pays Rochois (-52%), la CC du Genevois (-28%), les Collines du Léman (-69%) et dans une moindre mesure Arve et Salève (-14%).
- ➔ Faucigny-Glières stabilise sa production à une centaine de logements, à un niveau toutefois largement inférieur à ceux atteints entre 2006 et 2009.
- ➔ Le Bas-Chablais maintient en 2012 un très haut niveau de production, atteignant le double de l'objectif annuel fixé au PDHT.

### *La production du Pays de Gex résiste mieux.*

Dans le Genevois de l'Ain, l'impact de la crise immobilière constatée en France est pour l'instant très atténué : la production demeure très élevée en 2012 (1 707 logts mis en chantier) même si elle diminue légèrement (-10% par rapport à 2011).

Dans le Pays Bellegardien, les mises en chantier retrouvent le niveau le plus bas atteint en 2009 (90 logts) mais à l'inverse, dans le Pays de Gex, la production résiste beaucoup mieux (1 617 logts soit - 11% par rapport à 2011) et demeure encore 3.5 fois plus élevée que le minimum atteint en 2009 (454 logts), dépassant de 131% l'objectif fixé dans le PDHT.

### **Une tendance générale à la densification**

Le projet d'agglomération a pour objectif de promouvoir une production de logements plus économe en foncier, avec densification plus forte des zones à bâtir.

**La part de logements individuels dans la construction du Grand Genève tend ainsi à baisser sensiblement depuis le début de la décennie 2000.** Elle représentait 45% de la production en 2000 et diminue à moins de 30% depuis 2005 (26% en 2012 hors district de Nyon).

En volume, par rapport à la production de logements collectifs, la construction de logements individuels est moins sensible aux fluctuations (notamment celles liées au contexte économique).



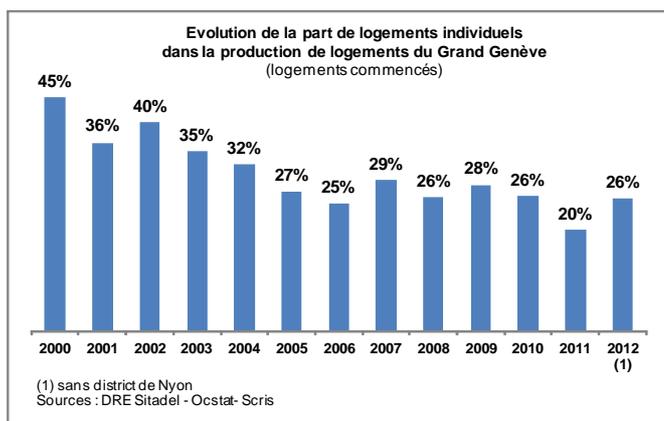
## Evolution de la production de logements dans le Grand Genève

Toutefois, le nombre de logements individuels construits tend également à diminuer : en moyenne, 2 043 logements individuels ont été mis en chantier par an de 2000 à 2005 dans le Grand Genève, contre 1 664 de 2006 à 2012.

Cette évolution reflète d'une part les efforts en faveur de la densification entrepris par certains territoires, d'autres part l'impact de l'augmentation des prix fonciers et de l'immobilier.

### Légère diminution des autorisations dans le canton de Genève

La baisse du nombre d'autorisations dans le canton de Genève, amorcée en 2010, se poursuit en 2012, avec environ 1'700 logements autorisés, en diminution de 12% par rapport à 2011 et à un niveau inférieur de 32% par rapport à l'objectif annuel du PDHT.



### Malgré une baisse, le nombre de logements autorisés demeure élevé en 2012

A l'échelle du Grand Genève (sans le district de Nyon), le nombre de logements autorisés diminue en 2012 de 26% par rapport à l'année précédente, pour atteindre 8 304 logements, après toutefois une année 2011 « record », avec 11 162 logements autorisés!



En 2012, le nombre d'autorisations accordées demeure ainsi encore largement supérieur aux plus bas niveaux atteints en 2009 (6 249) ou 2008 (6 671).



### Baisse de 28% en 2012 des autorisations dans le Genevois français après une année 2011 record

Côté français, le nombre d'autorisations avait explosé en 2011 (9 271 logts) (+74% dans le Genevois haut-savoyard et +58% dans les territoires de l'Ain par rapport à l'année 2010).

L'année 2012 est à l'inverse marquée par une nette baisse de 28%, avec 6 636 logements autorisés. Ce niveau reste toutefois là encore largement supérieur au plus bas niveau enregistré en 2009 (3 817 logts autorisés) et de l'objectif du PDHT.

La baisse du nombre de logements autorisés est marquée dans toutes les intercommunalités haut-savoyardes (entre -45% et -28%) sauf deux exceptions :

- Thonon-les Bains où le nombre de logements autorisés demeure stable, à un niveau très élevé (près de 700 logts et proche du PDHT),



## Evolution de la production de logements dans le Grand Genève

- ➔ Faucigny-Glières où le nombre d'autorisations en 2012 (458) a doublé par rapport à 2011.

Dans le Pays de Gex, la **baisse des autorisations en 2012 atteint 24% mais le volume demeure très élevé, avec près de 2200 logements, très largement supérieur à l'objectif PDHT (700 logts).**

Dans le Pays Bellegardien, le volume de logements autorisés (147 logts) progresse en 2012 de 29% pour se rapprocher de l'objectif annuel PDHT (150 logts).



### *Croissance des mises en chantier à très court terme dans le canton de Genève*

Dans le canton de Genève, les mesures de planification en faveur du développement de la construction de logements ont pour partie été contrariées ces dernières années par **l'allongement des délais entre les dates d'autorisation et la mise en chantier des programmes,**

Ainsi, entre 2006 et 2012, 14 400 logements environ étaient prévus dans les requêtes, 12 200 ont été autorisés et 10 764 ont été effectivement mis en chantier.

Les facteurs explicatifs de ces retards dans l'engagement des opérations sont multiples et ont pu se cumuler:

- ➔ **recours des tiers** contre les autorisations,
- ➔ **augmentation des délais de commercialisation** qui retardent les mises en chantier (inadéquation de l'offre au profil de la demande, niveaux d'exigence croissants en matière de financement des opérations qui pénalisent les accédants),
- ➔ **capacité de l'appareil productif** de la construction dans le canton à répondre et à s'adapter au développement du nombre d'opérations.
- ➔ **abandon ou remplacement** de certains projets.

En tenant compte de ce décalage entre autorisations et mises en chantier, **les volumes de logements autorisés en 2009–2011,** (entre 1 900 et 2 530 logements) **laissent augurer à court terme le maintien d'un niveau élevé de mises en chantier dans le canton,** de l'ordre de 2 000 unités.



### Des perspectives incertaines à court terme

La mise en perspective des évolutions de la production de logements à court et moyen terme dans le Grand Genève demeure délicate : **les facteurs qui influent de part et d'autre de la frontière sur le niveau de production sont multiples.**

Ils tiennent notamment de l'interaction entre :

- ➔ **Les évolutions conjoncturelles** (impact de la crise immobilière et économique, évolution des dispositifs incitatifs d'investissement locatif côté français, évolution de l'économie genevoise et donc de l'emploi frontalier) ;
- ➔ **Les éléments plus structurels** (politiques de planification mises en œuvre impactant le niveau de foncier disponible, capacité de l'appareil productif de la construction dans le canton de Genève, etc.).



## Evolution de la production de logements dans le Grand Genève



### *Baisse conjoncturelle des mises en chantier d'ici un à deux ans dans le canton ?*

Depuis 2009, le nombre de logements autorisés ne cesse de diminuer pour atteindre un peu moins de 1 700 logements en 2012 : on peut donc supposer que le niveau de construction devrait être impacté par cette baisse des autorisations, avec sans doute un creux dans la production d'ici 2 à 3 ans.

A moyen terme, la poursuite du lancement de grandes opérations liées notamment au déclassé de terrains agricoles durant la dernière décennie, du projet de renouvellement urbain de Praille-Acacias-Vernets dans le cadre de la mise en œuvre du plan directeur cantonal « Genève 2030 » actuellement à l'examen du Grand Conseil, devraient venir conforter et renforcer le niveau de construction dans le canton.

### *Genevois français : fin de l'emballage ?*

Dans le Genevois, les perspectives d'évolution de la production de logements sont plus incertaines, à court et moyen terme.

Les données 2012 mettent clairement en évidence un net ralentissement de la construction, tant du point de vue des mises en chantier que des autorisations.

Ce ralentissement fait toutefois suite à une année 2011 exceptionnelle, et peut donc être considéré pour partie comme un « amortissement » après l'emballage de 2011.

Les professionnels de l'immobilier relèvent que le Genevois français est moins impacté par le contexte économique baissier enregistré en France.

Certains « moteurs » qui alimentent la construction demeurent en effet solides (attractivité résidentielle, potentiel important de clientèle à revenus élevés, etc.).

Toutefois, d'autres apparaissent désormais plus incertains: l'investissement locatif qui a « dopé » la production dans le neuf est en net recul. Les investisseurs sont plus attentistes, du fait d'un contexte économique plus difficile et la mise en place en 2013 du nouveau dispositif « Duflot », moins incitatif.

Outre ce contexte économique moins favorable, une partie du ralentissement des mises en chantier et des autorisations peut être également imputée au blocage des projets lié au développement des recours sur les permis accordés et sur les documents d'urbanisme (PLU) des communes.

En tout état de cause, sans qu'il soit possible d'évaluer précisément le niveau, ces indicateurs laissent présager une poursuite de la baisse des mises en chantier et des autorisations dans le Genevois français durant l'année 2013.





## Les marchés de l'accession à la propriété dans le Grand Genève

La forte attractivité résidentielle du Genevois français et la pénurie de logements côté suisse dopent les prix de l'accession

### Des prix immobiliers au plus haut

Quels que soient les territoires ou les produits (appartements neufs, appartements anciens, maisons, terrains à bâtir), **les prix du marché de l'accession dans le Grand Genève ont connu une hausse quasi constante depuis une décennie.**

Dans le canton de Genève, **les prix moyens se situent parmi les plus hauts de Suisse.**

Côté Genevois français, ils se situent en comparaison à des niveaux nettement plus modérés mais se positionnent toutefois parmi les **plus élevés de la Région Rhône-Alpes** (hors marché des stations touristiques de montagne, de l'agglomération annécienne et des communes riveraines du Lac d'Annecy).



### Une activité du marché de l'accession pénalisée côté genevois

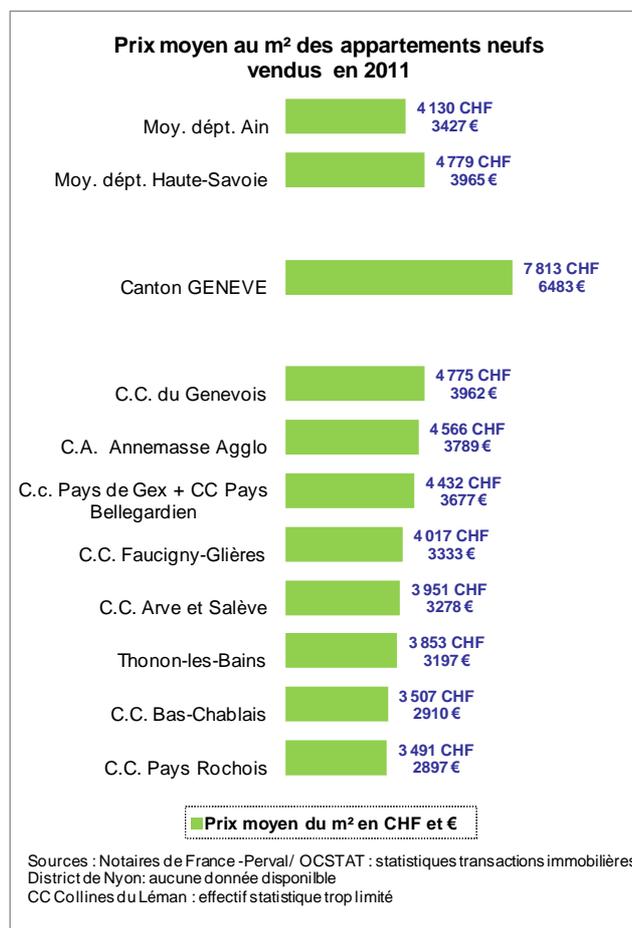
Globalement, quels que soient les produits, le niveau d'activité du marché est nettement plus dynamique et actif dans le Genevois français par rapport au canton de Genève et au district de Nyon.

**L'activité du marché côté suisse est largement pénalisée par le déficit de l'offre de biens proposés à la vente** et, conséquence directe, par les niveaux de prix pratiqués.

### Marché des appartements neufs

#### Dynamisme du marché du neuf dans le Genevois français

En 2011, environ **3 350 logements neufs ont été vendus dans l'ensemble du Grand Genève** (hors district de Nyon), **91 % dans le Genevois français** (environ 3 030 logts vendus) et **9% dans le canton de Genève** (304 transactions).



En lien direct avec le niveau de construction de logements dans les différents intercommunalités en 2009/2010, **le marché est particulièrement dynamique dans le Pays de Gex** (28% des transactions du Grand Genève en 2011) et **les territoires haut-savoyards les plus urbains et proches de la frontière** (Annemasse Agglo 21%, CC Genevois 21%, Bas-Chablais 9%, Thonon-les-Bains 6%).



## Les marchés de l'accession à la propriété dans le Grand Genève

Dans les territoires les plus éloignés de la frontière, la construction est plus orientée vers le logement individuel: le marché en appartement neuf y est ainsi logiquement plus étroit.

**7 800 CHF (6 500€) le m<sup>2</sup> en moyenne dans le canton de Genève en 2011**

**Le niveau de prix moyen des appartements neufs atteint 7 813 CHF – 6 483€ /m<sup>2</sup> dans le canton de Genève, en hausse de 16% par rapport à 2010** (où les ventes avaient été toutefois plus nombreuses: 557, contre 304 en 2011).

Depuis 2004, la hausse s'est établie à +9%/an en moyenne (à noter qu'elle s'inscrit qui plus est dans le cadre d'un contrôle de prix par l'Etat de Genève des appartements construits en zone de développement).

Les prix moyens des appartements neufs dans le canton du Genève sont ainsi **de 1.6 fois à 2.2 fois plus élevés** par rapport à ceux pratiqués dans les intercommunalités françaises du Grand Genève.



**Genevois français: jusqu'à 4 800 CHF (4 000€) le m<sup>2</sup> en moyenne**

Coté français, en 2011, **les prix moyens les plus hauts concernent la CC du Genevois** (3 962€ - 4 775 CHF/m<sup>2</sup>), **Annemasse Agglo** (3 789 € - 4 566 CHF/m<sup>2</sup>) et **le Pays de Gex** (3 677€ - 4 432 CHF/m<sup>2</sup>). Ils sont moins élevés dans les intercommunalités plus éloignées de la frontière.

A titre de comparaison, les prix des appartements neufs de l'agglomération annécienne se situaient à un niveau légèrement supérieur en 2011 (4 143€ - 4 995 CHF/m<sup>2</sup>) et à 3 695€ - 4 453 CHF/m<sup>2</sup> en moyenne en Haute-Savoie, 3 427€ - 4 130 CHF/m<sup>2</sup> dans l'Ain, 3 152 CHF - 2 616€ dans le bassin de Bourg-en-Bresse.



### Des facteurs qui alimentent la hausse des prix

En termes d'évolution, les prix des appartements neufs n'ont cessé de progresser dans le Grand Genève depuis le début des années 2000. Cette hausse est alimentée par différents facteurs:

- **Un marché du logement particulièrement porteur** du fait de l'attractivité résidentielle du territoire,
- **Un déficit de l'offre par rapport à la demande côté suisse** qui impacte les prix des deux côtés de la frontière,
- **Un potentiel de clientèle à revenus élevés : frontaliers français qui constituent la majorité des acquéreurs en neuf, investisseurs, et acquéreurs suisses ou étrangers.**

En 2011, la clientèle suisse est présente sur le marché du neuf notamment dans la CC du Genevois (15% des transactions), le Pays de Gex (environ 15% des transactions) et Annemasse Agglo (6% des transactions).



## Les marchés de l'accession à la propriété dans le Grand Genève

S'ajoute la clientèle étrangère (à l'exclusion des Suisses) qui est à l'origine de 21% des transactions dans le Pays de Gex, ce qui peut s'expliquer par la proximité des organisations internationales, mais qui est moins représentée dans le Genevois haut-savoyard : 7% des acquisitions dans Annemasse Agglo, 5% dans la CC du Genevois.

- **Une forte attractivité du territoire pour les investisseurs du fait de dispositifs fiscaux incitatifs mis en place** en France pour favoriser le développement du parc locatif privé, les plus favorables en zone frontalière, notamment dans les communes les plus proches de la frontière (zone A du dispositif Scellier : communes de la CC du Genevois, d'Annemasse Agglo et certaines communes du Pays de Gex).

Outre ces facteurs, la **hausse des prix des logements neufs** côté français a également été alimentée par **l'augmentation des prix de revient de la construction neuve** : augmentation des prix du foncier, des matériaux, du coût de la construction et progression de la fiscalité (taxe d'aménagement, etc.).



### *Tendance 2012 : baisse modérée de l'activité dans le Genevois haut-savoyard*

Durant l'année 2012, **le niveau d'activité du marché des appartements neufs diminue modérément dans le Genevois Français et apparaît moins impacté par l'important ralentissement constaté en France et en Région Rhône-Alpes.**

Après une année 2011 particulièrement dynamique, le nombre de ventes est en baisse de 12%, plus limitée que celles relevées à l'échelle de région Rhône-Alpes (-23% en 2012) ou en France (-28%).

En Haute-Savoie, elle atteint -12%, alors que le nombre de logements réservés progresse de 17% dans l'Ain.

### *Genevois français : le marché du neuf résiste mieux à la crise immobilière française*

**Selon les territoires, les évolutions en 2012 du marché du neuf sont toutefois très contrastées.** La baisse des réservations est sensible dans Annemasse Agglo (-38%), la CC du Genevois (-37%) et Thonon-les-Bains (-17%).

Le marché progresse au contraire dans le Pays de Gex (+21%) et, pour des volumes nettement plus limités, dans Faucigny Glières et Arve et Salève.

Selon les professionnels de la promotion immobilière, le marché du neuf dans le Genevois français a mieux résisté en 2012 **du fait notamment du profil des acquéreurs, constitués en priorité de frontaliers et d'investisseurs**, qui sont moins touchés par l'évolution du contexte économique en France. Le cours élevé du franc suisse depuis 2010 a également favorisé l'accession à la propriété des frontaliers.

De plus, même si la part de la clientèle «investisseurs» a diminué (passant de 45% en 2011 à 36% en 2012 selon la FPI des Alpes), ce marché est resté plus dynamique dans le Genevois qu'à l'échelle régionale.

Malgré la baisse des avantages fiscaux du dispositif Scellier en 2012, beaucoup d'investisseurs ont souhaité en profiter avant son arrêt définitif programmé fin 2012.



## Les marchés de l'accession à la propriété dans le Grand Genève

### Marché des appartements anciens

*Trois fois plus de transactions dans le Genevois français que dans le canton de Genève*

En 2011, les données du fichier Notaires de France/Perval recensent **1 884 transactions d'appartements anciens dans le Genevois français** (biens de plus de 5 ans ou ayant fait l'objet d'une revente) **contre 657 dans le canton de Genève**.

Le marché est logiquement plus actif dans les territoires les plus proches de la frontière, au profil plus urbain (Annemasse Agglo, Pays de Gex, CC du Genevois) ou à Thonon-les-Bains.

Le volume des transactions est nettement plus limité dans les territoires plus ruraux (parc d'appartements anciens moins important par rapport aux secteurs plus urbains et marché de l'accession plus orienté vers l'individuel ou le collectif neuf).



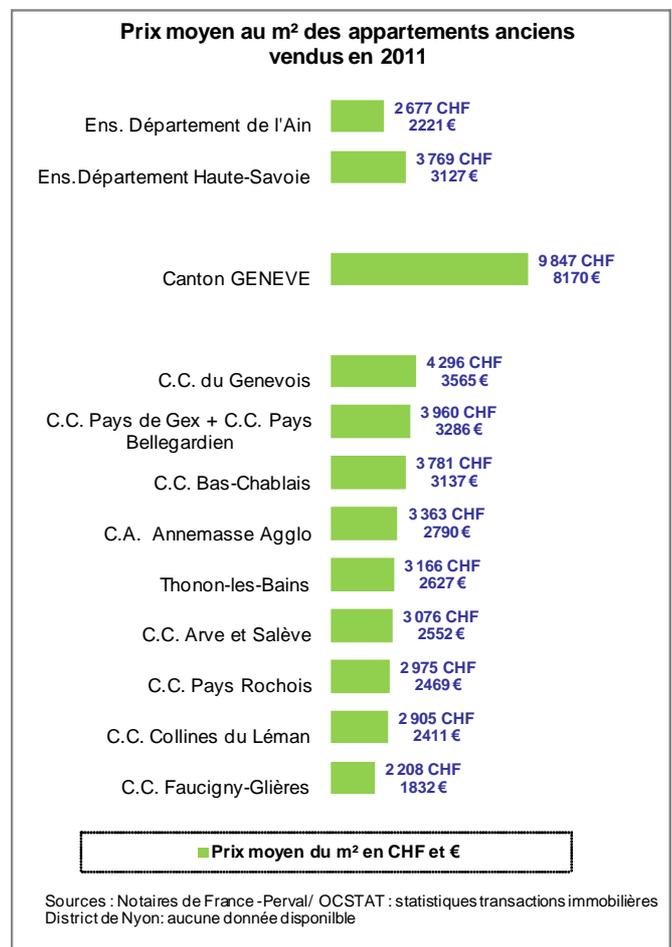
*En moyenne, 9 847 CHF - 8 170 € / m<sup>2</sup> dans le canton de Genève*

Le prix moyen des appartements anciens dans le canton de Genève atteint 8 170€ - 9 847 CHF/m<sup>2</sup> en moyenne, avec un niveau moyen plus élevé de 20% en ville de Genève (9 784€ - 11 792CHF/m<sup>2</sup>).

Du fait du contrôle des prix des appartements neufs en zone de développement, le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements anciens est donc supérieur à celui des appartements neufs.

Ce prix moyen est de plus en hausse très élevée par rapport à 2010 (+11%) et a progressé de +11%/an en moyenne depuis 2004.

A noter que le nombre de transactions d'appartement anciens n'a cessé de diminuer dans le canton ces dernières années, sous l'effet du renchérissement des prix et d'une tension de plus en plus forte qui réduit le volume de l'offre. De 812 en 2004, les transactions chutent à 657 en 2011 (en moyenne 730 logements vendus de 2004 à 2011).



*Des prix de 2 à 5 fois inférieurs dans le Genevois français*

Dans le Genevois français les prix apparaissent en comparaison nettement plus modérés, inférieurs, selon les territoires, de 2.3 fois à 4.6 fois au prix du canton de Genève.



## Les marchés de l'accession à la propriété dans le Grand Genève



Selon les territoires, les écarts sont plus ou moins importants, avec des prix moyens les plus élevés dans les secteurs les plus proches de la frontière : la CC du Genevois (3 565€ - 4 296 CHF/m<sup>2</sup>), le Genevois de l'Ain (3 286€ - 3 960 CHF/m<sup>2</sup> et jusqu'à 3 647€ - 4 395 CHF/m<sup>2</sup> dans les pôles urbains du Pays de Gex) et dans le Bas Chablais (3 137€ - 3 781 CHF/m<sup>2</sup>, sur des volumes toutefois limités).

**Ces niveaux de prix sont largement supérieurs à ceux de département de la Haute-Savoie (3 127€ - 3 769 CHF /m<sup>2</sup>) et de l'Ain (2 221€ - 2 677 CHF/m<sup>2</sup>).**

A l'inverse, les prix sont plus modérés dans les territoires plus périurbains ou éloignés du canton de Genève (sur des volumes de transactions nettement plus faibles).

Sur ce marché des appartements anciens, **la clientèle suisse est le plus fortement représentée dans la CC du Genevois (13% des transactions en 2011), dans Annemasse Agglo (9%), le Genevois de l'Ain (7%) et le Bas Chablais (13%, correspondant toutefois à des volumes limités).**

**La part de clientèle étrangère (sans les Suisses) est également la plus significative dans ces intercommunalités proches de la frontière : 21% des acquisitions du Genevois de l'Ain (principalement dans les pôles urbains gessiens, 11% pour Annemasse Agglo, 10% dans la CC du Genevois).**





## Les marchés de l'accession à la propriété dans le Grand Genève

### Villas à la revente : des prix record dans le canton de Genève

Les écarts de prix de part et d'autre de la frontière sont encore plus exacerbés sur le marché de la maison individuelle ancienne (à la revente).

**2011: 2 840 000 CHF (2 354 000€) en moyenne pour une villa dans le canton de Genève**

Dans le canton de Genève, le prix moyen d'une maison individuelle atteint **2 840 000 CHF soit 2 353 966 € en 2011**, 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).

La valeur médiane des transactions atteint 1 765 000 CHF (1 464 500 €), avec des écarts de prix très importants selon les communes et la qualité des biens.

**En moyenne, des prix 5 à 8 fois inférieurs dans le Genevois français**

**Côté Genevois français**, les prix moyens sont, selon les territoires de **5 à 8 fois inférieurs** au prix moyen pratiqué dans le canton de Genève, malgré une **hausse constante** des prix depuis le début de la décennie 2000.

**La dispersion des prix moyens est toutefois importante** entre les intercommunalités et entre les communes au sein d'une même intercommunalité.

Les prix les plus bas sont relevés ainsi dans les Collines du Léman, Faucigny-Glières, et le Pays Bellegardien (206 000 € - 248 270 CHF), les plus hauts dans les pôles du Pays de Gex (635 000 € - 765 300 CHF), la CC du Genevois (481 430€ - 508 200 CHF), le Bas-Chablais (466 760 € - 562 540 CHF) et Annemasse Agglo (404 440 € - 487 440 CHF).

Dans le Genevois français, c'est sur le **marché de la villa à la revente** que **la clientèle suisse ou étrangère est le plus fortement représentée en 2011**, du fait de prix particulièrement concurrentiels et attractifs par rapport à ceux pratiqués dans le canton de Genève.

La clientèle suisse constitue ainsi en 2011 32% des transactions de maisons à la revente dans la CC du Genevois, 20% dans le Bas-Chablais, 18% dans Arve et Salève, 18% dans Annemasse Agglo et 16% dans le Genevois de l'Ain.

La part d'acquisition par d'autres ressortissants étrangers est également significative : 11% dans Annemasse Agglo et le Bas-Chablais, 14 % dans la CC du Genevois, 9% dans le Pays Rochois.



**La demande en logement individuel se renforce dans les territoires plus éloignés de la frontière**

**Pour les acquéreurs français**, à mesure que l'on se rapproche de la frontière, le marché de l'accession en logement individuel est **de plus en plus sélectif pour une majorité de la demande locale non frontalière**. Il exclut notamment les ménages familiaux à revenus moyens et notamment les primo-accédants sans apport personnel conséquent.

**Une partie de cette demande s'est ainsi reportée progressivement vers les territoires périurbains** plus éloignés (Pays Rochois, Faucigny-Glières, Usse, etc.) qui offrent des conditions de marché en individuel plus accessibles.

*Nota. : 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 2011 font état de 141 transactions de maisons neuves, pour un prix moyen de 1 998 000 CHF (1 657 800€).*



## Les marchés de l'accession à la propriété dans le Grand Genève

### Terrains à bâtir en individuel : le marché est dans le Genevois français

Depuis plusieurs décennies, le **marché foncier des terrains à bâtir pour maisons individuelles concerne en très large majorité le Genevois français, du fait de la rareté de l'offre foncière dans le canton de Genève.**



### *En 2011, un terrain vendu dans le canton de Genève pour huit dans le Genevois français*

En 2011, 466 transactions ont été ainsi recensées côté français, contre 38 dans la zone villas du canton de Genève.

Depuis le début de la décennie 2000, **le marché est particulièrement actif dans le Genevois de l'Ain** (avec 127 transactions en 2011 (140 en moyenne par an de 2005 à 2010 – source CG01),  **dans la CC du Genevois** (86 transactions) et, dans une moindre mesure, dans **Annemasse Agglo** (63).

Dans les autres intercommunalités, le volume des transactions est plus limité.

Cette analyse est toutefois à relativiser, le niveau de l'offre foncière (et donc indirectement des transactions) pouvant être **très fluctuant selon les années et les territoires, en fonction notamment de la mise sur le marché de lotissements.**

### *Des surfaces moyennes de parcelles relativement élevées dans le Genevois français*

En 2011, la **surface moyenne des parcelles aliénées demeure élevée** (> 900m<sup>2</sup> pour la majorité des intercommunalités, plus de 1 000m<sup>2</sup> en moyenne dans Arve et Salève et le Pays Rochois).

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 (860 m<sup>2</sup> en moyenne), CC du Genevois (977m<sup>2</sup>),

### *Prix records dans le canton de Genève*

**Du fait du déséquilibre du niveau de l'offre foncière, les écarts de prix sont particulièrement importants de part et d'autre de la frontière**, avec des prix extrêmement hauts en zone villas du canton de Genève, atteignant en moyenne en 2011 1 908 000 CHF par transaction soit 1 396 CHF – 1 158 €/m<sup>2</sup>, avec une surface moyenne de parcelle élevée (1 367 m<sup>2</sup>).

Les niveaux de prix côté Genevois français sont en comparaison très nettement moins élevés. Mais **ils se situent toutefois parmi les niveaux les plus hauts pratiqués dans la région Rhône-Alpes** (hors zones touristiques de montagnes et rives des lacs).

Les prix moyens du foncier à bâtir s'échelonnent entre 120€ -145 CHF/m<sup>2</sup> (Pays Rochois, Faucigny-Glières) et 255€ - 308 CHF/m<sup>2</sup> pour les plus élevés (Genevois de l'Ain). Ils atteignent 350€ - 421 CHF dans les pôles urbains du Pays de Gex ou dans les communes périurbaines les plus proches de Genève (Bossey, Colonges-sous-Salève, ouest du Bas-Chablais).

En 2011, la clientèle suisse ou étrangère est là encore plus fortement représentée dans les territoires les plus proches de l'agglomération genevoise :

- ➔ CC du Genevois (20% des transactions de terrains par des acquéreurs suisses, 14% par d'autres acquéreurs étrangers),



## Les marchés de l'accession à la propriété dans le Grand Genève

- ➔ Bas-Chablais (12% acquéreurs suisses, 9% autres étrangers),
- ➔ Pays de Gex (11% acquéreurs suisses, 9% autres étrangers),
- ➔ Arve et Salève (6% acquéreurs suisses, 12% autres étrangers).

### *La pression foncière se renforce dans les territoires plus éloignés de la frontière*



A l'image du marché des maisons à la revente, **les territoires les plus excentrés par rapport à la frontière sont de plus en plus les marchés fonciers « refuge »** pour toute une catégorie d'accédants qui y trouvent des conditions plus adaptées à leur besoins en termes de prix et de formes d'habitat.

Cette évolution tend ainsi à **diffuser progressivement l'augmentation des prix fonciers sur un territoire de plus en plus large** côté français.



## Le marché locatif privé dans le Grand Genève

### Haute tension de part et d'autre de la frontière

#### Deux cadres de marché très différents

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

- ➔ **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 tout deux marqués par une forte tension.**

### Genevois français : un parc locatif privé en fort développement

**Le parc de logements locatifs privés s'est fortement étoffé durant la dernière décennie dans le Genevois français: +21% entre 1999 et 2009, 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 Immobilier 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 est en fléchissement en 2012 (36% des ventes).

### Mais une tension persistante sous l'effet d'une forte demande

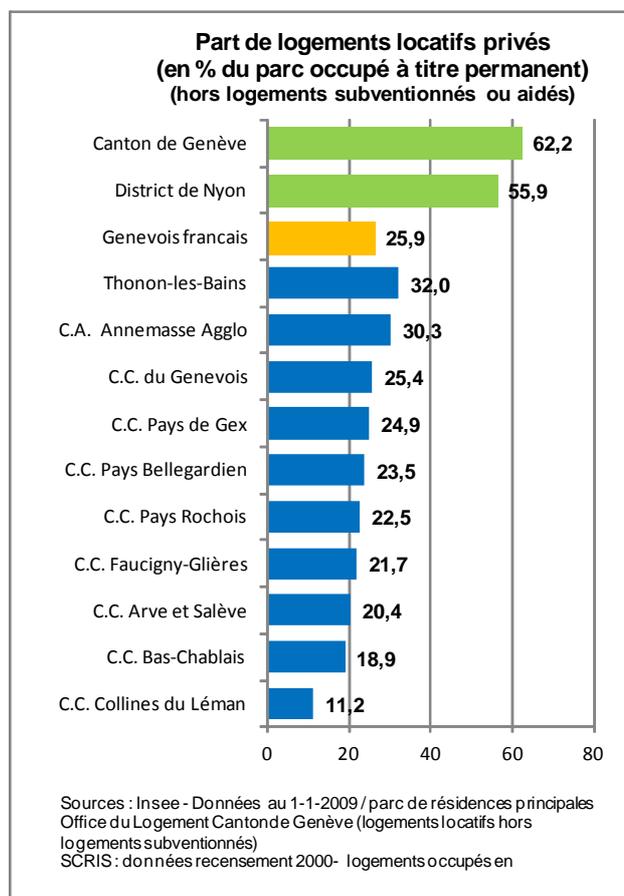
**Toutefois, cet important développement du parc locatif privé côté français n'a pas suffi à détendre le marché.**

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

Parallèlement, **la fluidité du marché locatif privé est de plus en plus pénalisée 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.

**Le niveau de l'offre proposée à la location demeure ainsi faible:** selon les professionnels locaux (source FNAIM des Savoie Fédération Nationale des Agents Immobiliers), le taux de vacance locative est inférieure à 2% en 2012 et début 2013.

**La pression de la demande est plus soutenue dans les territoires les plus proches de la frontière (Annemasse Agglo, CC du Genevois, Pays de Gex) et dans les communes les plus urbaines du Genevois de l'Ain.**





## Le marché locatif privé dans le Grand Genève

Elle est un peu moins intense dans les territoires les plus excentrés du canton de Genève ou les secteurs plus ruraux (Pays Bellegardien, Faucigny-Glières, Collines du Léman).

### *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 encore plus 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** : à la mi-2012 elle concerne seulement 548 logements dans l'ensemble du canton (dont 475 appartements et 73 maisons individuelles) soit environ 0.3% du parc locatif du canton.

Dans le **district de Nyon, le marché apparaît également très peu fluide**, avec mi 2012, 92 logements à louer recensés, soit environ **0.40% du parc locatif du district**.

### *Des niveaux de loyers du marché très élevés et en hausse*

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 2012** :

- ➔ 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 fichier Clameur),
- ➔ Canton de Genève : loyers des logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois (source Ocstat – Statistique cantonale des loyers)
- ➔ *Aucune donnée fiable n'a pu être mobilisée pour le district de Nyon.*

Dans le **Genevois français**, selon les territoires, les niveaux de loyers (tous types de logements confondus) atteignent **en moyenne entre 9.4 €/m<sup>2</sup> (11.3FS) dans le Pays Bellegardien jusqu'à 14.6 €/m<sup>2</sup> (17.6FS) dans le Pays de Gex**.

Les loyers moyens les plus hauts sont relevés **dans les territoires les plus urbains et proches de la frontière** (Pays de Gex, CC 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 2012 aux niveaux les plus élevés des départements de Haute-Savoie (12.5€/m<sup>2</sup> - 15.1 CHF) et de l'Ain (10.1€/m<sup>2</sup> - 12.15 CHF), et plus largement de la Région Rhône-Alpes (11.1 €/m<sup>2</sup> - 13.4 CHF).

### Niveau moyen par m<sup>2</sup> des loyers hors charges du marché privé proposés à la location en 2012

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Canton de Genève       | 26 CHF<br>21,5 €   |
| C.C. Pays de Gex       | 17,6 CHF<br>14,6 € |
| C.C. du Genevois       | 17,5 CHF<br>14,5 € |
| C.A. Annemasse Agglo   | 15,7 CHF<br>13 €   |
| C.C. Pays Rochois      | 15,5 CHF<br>12,9 € |
| C.C. Arve et Salève    | 14,9 CHF<br>12,4 € |
| C.C. Bas-Chablais      | 14,5 CHF<br>12 €   |
| Thonon-les-Bains       | 14 CHF<br>11,6 €   |
| C.C. Collines du Léman | 14 CHF<br>11,6 €   |
| C.C. Faucigny-Glières  | 12,8 CHF<br>10,6 € |
| C.C. Pays Bellegardien | 11,3 CHF<br>9,4 €  |

Nouvelles locations ou relocations / Loyer moyen tout type de logements confondus  
Source Canton de Genève : OCSTAT - statistique des loyers  
Source Genevois français : Fichier Clameur / données mises à jour février 2013  
Cours moyen franc Suisse en 2012 : 1 € = 1,2052 CHF - Source Insee



## Le marché locatif privé dans le Grand Genève

**Les niveaux de loyers les plus élevés concernent les petits logements (studios, type 1) dépassant dans la majorité des territoires 15 €/m<sup>2</sup> en 2012 (18.1 CHF).**

A l'exception du Pays Bellegardien et Faucigny-Glières, **tous les territoires français du Grand Genève connaissent en 2012 une hausse importante des loyers de marché** par rapport à 2011, supérieure à +3.5%, largement plus élevée que celle enregistrée à l'échelle nationale (+2.2%) ou des départements de Haute-Savoie (+3.3%) ou de l'Ain.



*L'investissement locatif dans le neuf dans le Genevois français tire les loyers vers le haut...*

Cette hausse des loyers s'explique évidemment par la pression de la demande au regard de l'offre disponible.

Elle est également liée à l'impact de la mise sur le marché d'une offre neuve produite dans le cadre des dispositifs de défiscalisation, autorisant des niveaux de loyers élevés, supérieurs aux loyers moyen du marché.

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).

*Au minimum, des loyers plus élevés de 50% dans le canton de Genève*

Dans le canton de Genève, en 2012, le niveau moyen des logements loués à de nouveaux locataires apparaît nettement plus élevé par rapport à ceux pratiqués dans le Genevois français.

En 2012, il atteint **25.95 CHF/m<sup>2</sup> soit 21.5 €/m<sup>2</sup>, tous types de logements confondus, en hausse de +3.2% par rapport au niveau de 2011**. Les niveaux moyens sont nettement plus élevés pour les appartements les plus petits (34 CHF/m<sup>2</sup> pour les studios et type 1).

Le loyer moyen du marché connaît une hausse importante ces dernières années : +3%/an en moyenne de 2006 à 2012.

Dans le canton de Genève, le loyer moyen est ainsi **au minimum 1.5 fois supérieur à ceux pratiqués dans les territoires du Genevois français** (et jusqu' à 2.3 fois le loyer moyen le plus bas relevé dans le Pays Bellegardien).

Sur ces bases, un logement de 60m<sup>2</sup> se loue en moyenne en 2012 **1 416 CHF (1 175 €) hors charges dans le canton de Genève contre un peu plus de 1000 CHF (830€)** dans les territoires les plus chers du Genevois français (Pays de Gex, CC du Genevois).





## Le parc de logements locatifs à but social du Grand Genève

43 000 logements en 2012

*10.2% de logements à but social dans le parc occupé en permanence*

Début 2012, le parc de logements locatifs à but social est constitué de :

- ➔ **23 327 logements locatifs aidés dans le Genevois Français** (logements familiaux, hors logements en hébergements spécifiques),
- ➔ **19 229 logements subventionnés dans le canton de Genève et 503 dans le district de Nyon.**

Au total 43 059 logements locatifs aidés sont recensés dans l'ensemble du Grand Genève, **soit 47 logements pour 1 000 habitants et 10.2% des logements occupés à titre permanent.**



*62 logements locatifs aidés pour 1000 habitants dans le Genevois français*

La part de logements locatifs aidés atteint dans le Genevois français **14.7% du parc de résidences principales en 2012, soit 62 logements pour 1 000 habitants**, niveaux se situant entre ceux du département de la Haute-Savoie (12.4% - 52 logts/1 000 hab.) et de l'Ain (16.1% - 64 logts/1 000 hab.).

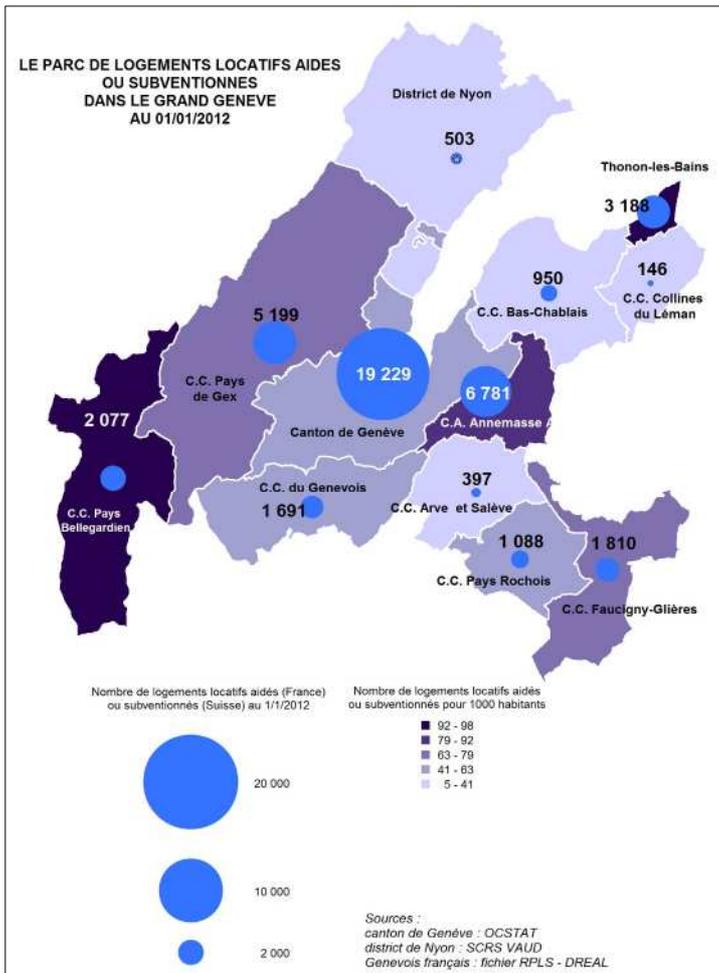
**Ces ratios demeurent toutefois encore nettement inférieurs à ceux de la région Rhône-Alpes ou en France (71 logts/1 000 hab.).**

Le parc locatif aidé est plus fortement représenté dans les territoires les plus urbains (Thonon-les-Bains, Annemasse Agglo) ou ceux aux profils plus ruraux ou périurbains avec une ou plusieurs communes urbaines (Pays de Gex, Pays Bellegardien, Faucigny-Glières, CC du Genevois et Pays Rochois).

*42 logements subventionnés pour 1 000 habitants dans le canton de Genève*

Dans le canton de Genève, le parc de logements subventionnés comprend, début 2012, 19 229 logements dont 6 390 HBM et 10 496 HLM, **soit 42 logements pour 1 000 habitants et près de 9% des logements occupés en permanence.**

Depuis la fin des années 50, le développement des logements subventionnés 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).





## Le parc de logements locatifs à but social du Grand Genève

Progressivement ce dispositif s'est révélé de moins en moins incitatif, avec pour conséquence, à partir de la décennie 80, la diminution du parc de logements subventionnés (le nombre de logements nouvellement subventionnés chaque année ne couvrant pas le nombre de logements sortant du dispositif).

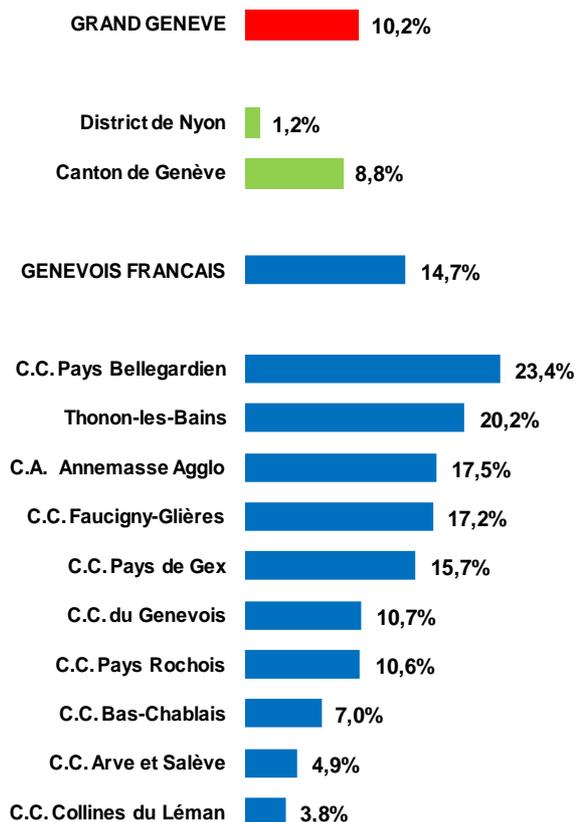
Ainsi en 2000, le parc subventionné représentait 23 600 logements mais il est passé sous les 20 000 logements en 2009.

### *Un parc subventionné limité dans le district de Nyon*

Dans le district de Nyon, le parc de logements subventionnés apparaît nettement plus limité : en 2012 sont recensés 503 logements (logements locatifs pour lesquels l'Etat accorde une aide au propriétaire afin d'abaisser le loyer payé par le locataire), **soit 6 logements pour 1 000 habitants (et 1.2% des logements occupés en permanence)**.

Le nombre de logements subventionnés est resté quasiment stable depuis 3 ans.

### % de logements locatifs à but social dans le parc de logements occupés à titre permanent



Nota : les ratios reposent sur les données logements subventionnés/ locatifs aidés en 2011 et parc de résidences principales Insee 2009 (données les plus récentes côté français) - logements occupés en permanence 2009 canton de Genève/ district de Nyon  
Logements Genevois français : logements locatifs aidés familiaux, hors logements en structure spécifique)



### **Une production de logements aidés à but social en net développement dans le Grand Genève**

*Sous l'impulsion de politiques publiques, forte progression du parc dans le Genevois français*

De 2011 à 2012, le **parc locatif aidé en service** a progressé de **+ 5.7%** dans le Genevois français, soit **1 261 logements supplémentaires**, rythme **nettement plus soutenu que les évolutions départementales de l'Ain (+2.5%) et de la Haute-Savoie (+4%)** ou celle enregistrée à l'échelle régionale (+2.2%).



## Le parc de logements locatifs à but social du Grand Genève

Les progressions dépassent 5% dans la majorité des intercommunalités, à l'exception du Pays Bellegardien et la Ville de Thonon (mais où le parc locatif est d'ores et déjà fortement représenté).

**Ce développement du parc de logements locatifs aidés est désormais fortement encouragé et soutenu par différents dispositifs de politiques publiques :**

- ➔ Dans le cadre de la mise en place de **SCOT et surtout de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)**, les territoires ont programmé **la réalisation d'objectifs de production** de logements aidés, et **mis en place des outils d'appui à la production** (aides financières ou mise à disposition de foncier aux organismes constructeurs, etc.)
- ➔ Les communes **adaptent progressivement leur document de planification et d'aménagement (Plan local de l'urbanisme)** aux objectifs définis dans les Scot et PLH.

A partir de 2007, progressivement, la mise en place de dispositifs réglementaires dans les PLU, imposant aux promoteurs privés la réalisation dans leurs programmes d'une part de logements aidés (**servitudes de mixité sociale**) a notamment permis une forte croissance de la production de logements aidés depuis 2007.

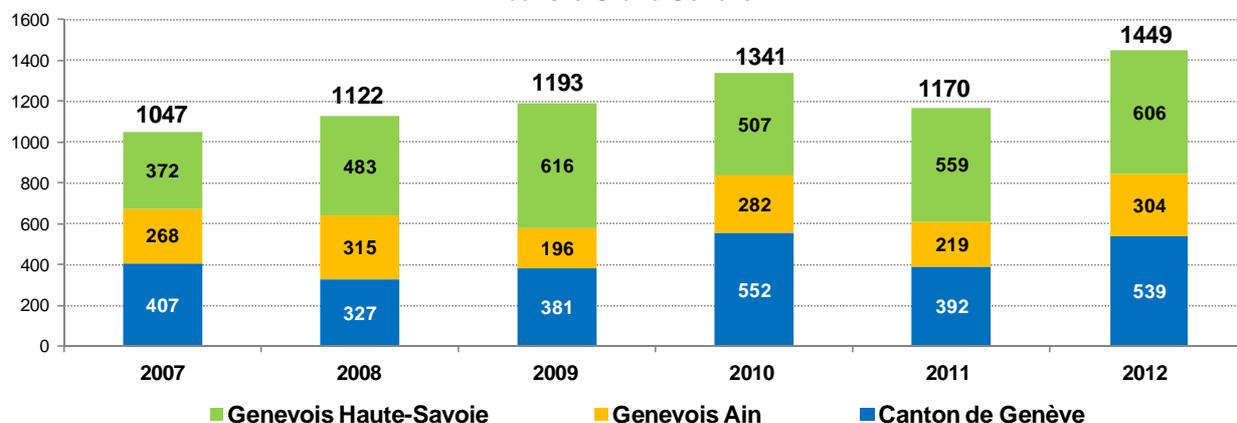
- ➔ Depuis 2001, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain impose aux communes de plus de 3500 habitants en secteur aggloméré d'atteindre 20% des logements locatifs aidés.

**A partir de 2013, ce niveau a été réévalué à 25%, objectif à atteindre à l'échéance 2025.**



Sous l'effet de ces politiques publiques volontaristes, **la production (en nombre de logements aidés financés)** atteint ainsi **1 584 logements dans le Genevois de l'Ain** de 2007 à 2012 (264 logts/an en moyenne) et **3 143 logements dans le Genevois haut-savoyard** (524 logts/an en moyenne), soit au total **4 727 logements dans le Genevois français**.

Evolution de la production de logements locatifs à but social (\*) dans le Grand Genève



(\*) : Genevois français : logements locatifs aidés nouveaux financés chaque année - logements familiaux Plai, Plus, Pls - hors logements en structures spécifiques.  
canton de Genève : logements subventionnés construits - district de Nyon : données non disponibles  
Sources : Ocstat-Statistique de la construction / Conseil Général de l'Ain / Direction Départementale des Territoires Haute-Savoie.



## Le parc de logements locatifs à but social du Grand Genève

Les niveaux de production les plus élevés concernent les intercommunalités les plus urbaines (Pays de Gex et Annemasse Agglo avec respectivement 242 et 212 logts/an par an en moyenne de 2007 à 2012), mais la mise en œuvre progressive des PLH (Programmes Locaux de l'Habitat) porte également ses fruits dans les intercommunalités plus périurbaines.

*Depuis 2007, une nouvelle politique en appui au développement des logements subventionnés dans le canton de Genève*

Dans le canton de Genève, au regard de l'érosion du parc de logements subventionnés, **l'Etat a redéfini en 2007 le dispositif de développement du logement social.**

Dans le cadre de la **loi LUP** (Loi pour la construction de logements d'utilité publique), la création des logements subventionnés repose désormais sur l'initiative publique. L'Etat, les fondations publiques, les communes construisent des logements ou intègrent des logements de leur patrimoine au dispositif LUP dont la vocation d'utilité publique est garantie sur le long terme.

**L'objectif est d'atteindre une part à terme de 20% de logements LUP dans le parc locatif cantonal.**

**Début 2012, le parc LUP regroupe 14 500 logements, essentiellement par intégration de logements existant au dispositif, soit 9.2% du parc locatif**

**A court terme, la montée en puissance du dispositif LUP devrait permettre d'assurer une croissance du parc de logements subventionnés dans le canton de Genève.**

Sur le moyen terme, **ce développement sera principalement assuré par la construction**: il est donc fortement dépendant de la réalisation des grands projets d'extensions urbaines et de renouvellement urbain (Praille-Acacias-Vernets), dans lesquels la loi LUP impose une part importante de logements à but social.

A ce titre, la construction de logements subventionnés dans le canton a atteint **2 595 logements** de 2007 à 2012 (**433 logts/an en moyenne**).





## Annexes - Données détaillées

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

| Territoires                  | Logements commencés |              |              |              |              | Suivi des évolutions |            |              |             | Comparaison avec objectifs PDHT |              | Comparaison avec objectifs PDHT |              | Production de logements individuels |            | Production de logements individuels |            |
|------------------------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|------------|--------------|-------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------|
|                              | 2006                | 2007         | 2008         | 2009         | 2010         | 2011                 |            | 2012 (*)     |             | Objectif PDHT (1)               | Ecart /2011  | Objectif PDHT (1)               | Ecart /2012  | 2011                                | En %       | 2012                                | En %       |
|                              |                     |              |              |              |              | Total                | /2010      | Total        | /2011       |                                 |              |                                 |              |                                     |            |                                     |            |
| Canton de Genève             | 1 511               | 1 281        | 1 612        | 1 162        | 1 488        | 1 767                | 16%        | 1 943        | 10%         | 2 500                           | -733         | 2 500                           | -557         | 189                                 | 11%        | 163                                 | 8%         |
| District de Nyon             | 715                 | 650          | 452          | 562          | 535          | 642                  | 17%        |              |             | 650                             | -8           |                                 |              | 140                                 |            |                                     |            |
| C.C. Pays de Gex             | 960                 | 1 695        | 1 392        | 454          | 902          | 1 826                | 51%        | 1 617        | -11%        | 700                             | 1 126        | 700                             | 917          | 413                                 | 23%        | 410                                 | 25%        |
| C.C. Pays Bellegardien       | 209                 | 377          | 189          | 90           | 115          | 103                  | -12%       | 90           | -13%        | 150                             | -47          | 150                             | -60          | 60                                  | 58%        | 52                                  | 58%        |
| <b>Genevois Ain</b>          | <b>1 169</b>        | <b>2 072</b> | <b>1 581</b> | <b>544</b>   | <b>1 017</b> | <b>1 929</b>         | <b>47%</b> | <b>1 707</b> | <b>-12%</b> | <b>850</b>                      | <b>1 079</b> | <b>850</b>                      | <b>857</b>   | <b>473</b>                          | <b>25%</b> | <b>462</b>                          | <b>27%</b> |
| C.A. Annemasse Agglo         | 1 214               | 565          | 985          | 891          | 1 075        | 1 552                | 31%        | 491          | -68%        | 570                             | 982          | 570                             | -79          | 123                                 | 8%         | 105                                 | 21%        |
| C.C. du Genevois             | 385                 | 793          | 566          | 408          | 551          | 877                  | 37%        | 635          | -28%        | 400                             | 477          | 400                             | 235          | 148                                 | 17%        | 159                                 | 25%        |
| C.C. Bas-Chablais            | 461                 | 389          | 305          | 252          | 345          | 592                  | 42%        | 612          | 3%          | 300                             | 292          | 300                             | 312          | 185                                 | 31%        | 202                                 | 33%        |
| C.C. Collines du Léman       | 146                 | 109          | 154          | 80           | 51           | 140                  | 64%        | 44           | -69%        | 100                             | 40           | 100                             | -56          | 63                                  | 45%        | 37                                  | 84%        |
| Thonon-les-Bains             | 849                 | 510          | 215          | 62           | 221          | 632                  | 65%        | 420          | -34%        |                                 |              |                                 |              | 161                                 | 25%        | 265                                 | 63%        |
| C.C. Arve et Salève          | 395                 | 252          | 168          | 163          | 35           | 139                  | 75%        | 119          | -14%        | 160                             | -21          | 160                             | -41          | 57                                  | 41%        | 70                                  | 59%        |
| C.C. Faucigny-Glières        | 266                 | 183          | 170          | 183          | 148          | 96                   | -54%       | 102          | 6%          |                                 |              |                                 |              | 55                                  | 57%        | 33                                  | 32%        |
| C.C. Pays Rochois            | 357                 | 210          | 164          | 83           | 130          | 492                  | 74%        | 235          | -52%        |                                 |              |                                 |              | 141                                 | 29%        | 131                                 | 56%        |
| <b>Genevois Haute-Savoie</b> | <b>4 073</b>        | <b>3 011</b> | <b>2 727</b> | <b>2 122</b> | <b>2 556</b> | <b>4 520</b>         | <b>43%</b> | <b>2 658</b> | <b>-41%</b> | <b>1 530</b>                    | <b>1 770</b> | <b>1 530</b>                    | <b>1 128</b> | <b>933</b>                          | <b>21%</b> | <b>1 002</b>                        | <b>38%</b> |
| <b>GRAND GENEVE</b>          | <b>7 468</b>        | <b>7 014</b> | <b>6 372</b> | <b>4 390</b> | <b>5 596</b> | <b>8 858</b>         | <b>37%</b> | <b>6 308</b> | <b>-29%</b> |                                 |              |                                 |              | <b>1 735</b>                        | <b>20%</b> | <b>1 627</b>                        | <b>26%</b> |
| <b>Périmètre PDHT (1)</b>    | <b>5 996</b>        | <b>6 111</b> | <b>5 823</b> | <b>4 062</b> | <b>5 097</b> | <b>7 638</b>         | <b>33%</b> | <b>5 551</b> | <b>-27%</b> | <b>5 530</b>                    | <b>2 108</b> | <b>4 880</b>                    | <b>671</b>   | <b>1 378</b>                        | <b>18%</b> | <b>1 198</b>                        | <b>22%</b> |

(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

(\*) hors district de Nyon

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

| Territoires                  | Logements autorisés |              |              |              |              | Suivi des évolutions |            |              |             | Comparaison avec objectifs PDHT |              | Comparaison avec objectifs PDHT |              | Production de logements individuels |            |              |            |
|------------------------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|------------|--------------|-------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------------|------------|--------------|------------|
|                              | 2006                | 2007         | 2008         | 2009         | 2010         | 2011                 |            | 2012 (*)     |             | Objectif PDHT (2)               | Ecart /2011  | Objectif PDHT (2)               | Ecart /2012  | 2011                                | En %       | 2012         | En %       |
|                              |                     |              |              |              |              | Total                | /2010      | Total        | /2011       |                                 |              |                                 |              |                                     |            |              |            |
| Canton de Genève             | 1 586               | 1 074        | 1 581        | 2 432        | 2 005        | 1 891                | -6%        | 1 668        | -12%        | 2 500                           | -609         | 2 500                           | -832         | 263                                 | 13%        | 259          | 16%        |
| C.C. Pays de Gex             | 1 470               | 3 056        | 1 164        | 884          | 1 715        | 2 844                | 66%        | 2 175        | -24%        | 700                             | 2 144        | 700                             | 1 475        | 463                                 | 27%        | 852          | 39%        |
| C.C. Pays Bellegardien       | 359                 | 353          | 133          | 65           | 160          | 114                  | -29%       | 147          | 29%         | 150                             | -36          | 150                             | -3           | 95                                  | 59%        | 74           | 50%        |
| <b>Genevois Ain</b>          | <b>1 829</b>        | <b>3 409</b> | <b>1 297</b> | <b>949</b>   | <b>1 875</b> | <b>2 958</b>         | <b>58%</b> | <b>2 322</b> | <b>-22%</b> | <b>850</b>                      | <b>2 108</b> | <b>850</b>                      | <b>1 472</b> | <b>558</b>                          | <b>30%</b> | <b>926</b>   | <b>40%</b> |
| C.A. Annemasse Agglo         | 543                 | 1 643        | 1 022        | 1 074        | 1 120        | 1 444                | 29%        | 799          | -45%        | 570                             | 874          | 570                             | 229          | 132                                 | 12%        | 120          | 15%        |
| C.C. du Genevois             | 420                 | 1 071        | 873          | 648          | 1 213        | 1 630                | 34%        | 893          | -45%        | 400                             | 1 230        | 400                             | 493          | 286                                 | 24%        | 281          | 31%        |
| C.C. Bas-Chablais            | 452                 | 405          | 594          | 393          | 587          | 1 224                | 109%       | 724          | -41%        | 300                             | 924          | 300                             | 424          | 342                                 | 58%        | 284          | 39%        |
| C.C. Collines du Léman       | 114                 | 209          | 164          | 79           | 89           | 196                  | 120%       | 116          | -41%        | 100                             | 96           | 100                             | 16           | 87                                  | 98%        | 96           | 83%        |
| Thonon-les-Bains             | 612                 | 439          | 224          | 415          | 244          | 684                  | 180%       | 687          | 0%          |                                 |              |                                 |              | 148                                 | 61%        | 573          | 83%        |
| C.C. Arve et Salève          | 468                 | 210          | 380          | 70           | 48           | 320                  | 567%       | 216          | -33%        | 160                             | 160          | 160                             | 56           | 48                                  | 100%       | 123          | 57%        |
| C.C. Faucigny-Glières        | 397                 | 279          | 345          | 71           | 81           | 228                  | 181%       | 458          | 101%        |                                 |              |                                 |              | 51                                  | 63%        | 50           | 11%        |
| C.C. Pays Rochois            | 175                 | 351          | 191          | 118          | 245          | 587                  | 140%       | 421          | -28%        |                                 |              |                                 |              | 151                                 | 62%        | 134          | 32%        |
| <b>Genevois Haute-Savoie</b> | <b>3 181</b>        | <b>4 607</b> | <b>3 793</b> | <b>2 868</b> | <b>3 627</b> | <b>6 313</b>         | <b>74%</b> | <b>4 314</b> | <b>-32%</b> | <b>1 530</b>                    | <b>4 783</b> | <b>1 530</b>                    | <b>2 784</b> | <b>1 245</b>                        | <b>34%</b> | <b>1 661</b> | <b>39%</b> |
| <b>GRAND GENEVE</b>          | <b>6 596</b>        | <b>9 090</b> | <b>6 671</b> | <b>6 249</b> | <b>7 507</b> | <b>11 162</b>        | <b>49%</b> | <b>8 304</b> | <b>-26%</b> |                                 |              |                                 | <b>8 304</b> | <b>2 066</b>                        | <b>28%</b> | <b>2 846</b> | <b>34%</b> |
| <b>Périmètre PDHT (2)</b>    | <b>5 412</b>        | <b>8 021</b> | <b>5 911</b> | <b>5 645</b> | <b>6 937</b> | <b>9 663</b>         | <b>39%</b> | <b>6 738</b> | <b>-30%</b> | <b>4 880</b>                    | <b>4 783</b> | <b>4 880</b>                    | <b>1 858</b> | <b>1 716</b>                        | <b>25%</b> | <b>2 089</b> | <b>31%</b> |

(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



## Annexes - Données détaillées

### Marché de l'accession à la propriété dans le Grand Genève : appartements neufs en 2011

#### Transactions d'appartements neufs en 2011

Volume et prix moyen des transactions en Franc suisse et en Euro / m<sup>2</sup>

| Territoire                                      | Nombre de transactions analysées | Surface habitable moyenne en m <sup>2</sup> | Prix moyen du m <sup>2</sup> € (1) | Prix moyen du m <sup>2</sup> CHF (1) |
|---|----------------------------------|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| C.C Pays de Gex + CC Pays Bellegardien          | 344                              | 88  | 3 677 €                            | 4 432 CHF                            |
| C.A. Annemasse Agglo                            | 496                              | 55  | 3 789 €                            | 4 566 CHF                            |
| C.C. Arve et Salève                             | 70                               | 69  | 3 278 €                            | 3 951 CHF                            |
| C.C. Bas-Chablais                               | 27                               | 71  | 2 910 €                            | 3 507 CHF                            |
| C.C. Collines du Léman                          | 0                                |   |                                    |                                      |
| C.C. Faucigny-Glières                           | 43                               | 55  | 3 333 €                            | 4 017 CHF                            |
| C.C. du Genevois                                | 297                              | 67  | 3 962 €                            | 4 775 CHF                            |
| C.C. Pays Rochois                               | 9                                | 74  | 2 897 €                            | 3 491 CHF                            |
| Thonon-les-Bains                                | 113                              | 63  | 3 197 €                            | 3 853 CHF                            |
| Sous total territoires français du Grand Genève | 1399                             | ND  | ND                                 | ND                                   |

|                      |     |    |         |           |
|----------------------|-----|----|---------|-----------|
| Canton Genève        | 304 | ND | 6 483 € | 7 813 CHF |
| District de Nyon (2) | ND  | ND | ND      | ND        |

|                               |      |    |         |           |
|-------------------------------|------|----|---------|-----------|
| Ens. Département Haute-Savoie | 1973 | 60 | 3 965 € | 4 779 CHF |
| Ens. Département de l'Ain     | 518  | 80 | 3 427 € | 4 130 CHF |

(1) Prix moyen = somme des prix au m<sup>2</sup> divisée par nombre de vente

Cours moyen franc Suisse en 2012 : 1 € = 1,2052 CHF - Source Insee

Source France : Fichier Marché Immobilier des Notaires-Perval /DDT74/CG01

Source Canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières

(2) Aucune donnée statistique mobilisable dans le district de Nyon

### Evolution des ventes d'appartements neufs dans le Genevois français

#### Evolution des ventes d'appartements neufs dans le Genevois français

| Territoires                    | 2007        | 2008        | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| C.C. Faucigny-Glières          | 66          | 90          | 165         | 112         | 79          | 119         |
| C.A. Annemasse Agglo           | 360         | 373         | 703         | 669         | 690         | 427         |
| C.C. du Pays de Gex            | 381         | 302         | 522         | 571         | 934         | 1128        |
| C.C. du Pays Bellegardien      | 169         | 33          | s           | s           | s           | 0           |
| C.C. Arve et Salève            | 142         | 53          | 82          | 95          | 56          | 69          |
| C.C. du Genevois               | 229         | 161         | 298         | 542         | 713         | 451         |
| C.C. du Pays Rochois           | 107         | 28          | 8           | 35          | 50          | 51          |
| C.C. du Bas-Chablais           | 70          | 50          | 117         | 226         | 301         | 257         |
| C.C. des Collines du Léman     | s           | s           | s           | s           | s           | s           |
| Thonon-les-Bains               | 332         | 159         | 189         | 161         | 203         | 169         |
| <b>Total Genevois français</b> | <b>1856</b> | <b>1249</b> | <b>2084</b> | <b>2411</b> | <b>3026</b> | <b>2671</b> |

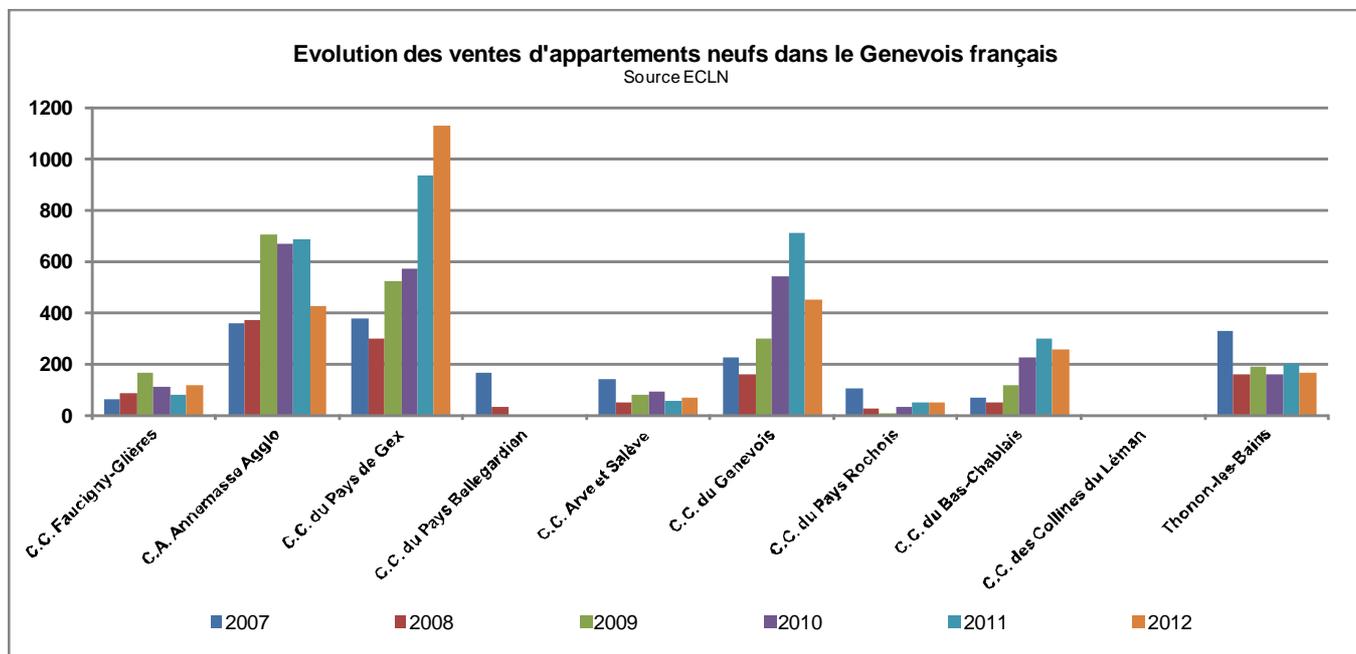
Source ECLN (Enquête sur la commercialisation des logements neufs - programmes d'au moins 5 logements) : Enquête assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente.

S: données sous secret statistique- effectifs trop restreints



## Annexes - Données détaillées

### Marché de l'accèsion à la propriété dans le Grand Genève : appartements neufs en 2011



### Marché de l'accèsion à la propriété dans le Grand Genève: appartements anciens en 2011

**Transactions d'appartements anciens en 2011**  
Volume et prix moyen des transactions en Euro et Franc suisse /m<sup>2</sup>

| Territoire                                      | Nombre de transactions | Surface habitable moyenne | Prix moyen du m <sup>2</sup> € (1) | Prix moyen du m <sup>2</sup> CHF (1) |
|---|------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| C.C. Pays de Gex + C.C. Pays Bellegardien       | 498                    | 72                        | 3 286 €                            | 3 960 CHF                            |
| C.A. Annemasse Agglo                            | 750                    | 63                        | 2 790 €                            | 3 363 CHF                            |
| C.C. Arve et Salève                             | 40                     | 81                        | 2 552 €                            | 3 076 CHF                            |
| C.C. Bas-Chablais                               | 24                     | 60                        | 3 137 €                            | 3 781 CHF                            |
| C.C. Collines du Léman                          | 17                     | 72                        | 2 411 €                            | 2 905 CHF                            |
| C.C. Faucigny-Glières                           | 29                     | 80                        | 1 832 €                            | 2 208 CHF                            |
| C.C. du Genevois                                | 204                    | 66                        | 3 565 €                            | 4 296 CHF                            |
| C.C. Pays Rochois                               | 54                     | 75                        | 2 469 €                            | 2 975 CHF                            |
| Thonon-les-Bains                                | 268                    | 63                        | 2 627 €                            | 3 166 CHF                            |
| Sous.total territoires français du Grand Genève | 1884                   | ND                        | ND                                 | ND                                   |
| Canton de Genève                                | 657                    | ND                        | 8 170 €                            | 9 847 CHF                            |
| District de Nyon (2)                            | ND                     | ND                        | ND                                 | ND                                   |
| Ens. département Haute-Savoie                   | 4260                   | 59                        | 3 127 €                            | 3 769 CHF                            |
| Ens. département de l'Ain                       | 1356                   | 72                        | 2 221 €                            | 2 677 CHF                            |

(1) Prix moyen = somme des prix au m<sup>2</sup> divisée par nombre de vente  
Cours moyen franc Suisse en 2012 : 1 € = 1,2052 CHF - Source Insee

Source France : Fichier Perval - Notaires de France/DDT74/CG01 - vente de biens de plus de 5 ans ou, pour les biens de moins de cinq ans, ayant fait l'objet d'une revente

Source Canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières

(2) Aucune donnée statistique mobilisable dans le district de Nyon



## Annexes - Données détaillées

### Marché de l'accèsion à la propriété dans le Grand Genève : maisons (villas) en 2011

#### Transactions immobilières de villas anciennes (à la revente) en 2011 Volume et prix moyen des transactions en Euro et Franc suisse

| Territoire                              | Nombre de transactions | Surface habitable moyenne en m <sup>2</sup> | Prix moyen de vente € (1) | Prix moyen de vente CHF (1) |
|---|------------------------|---|---------------------------|-----------------------------|
| C.C. Pays de Gex + CC Pays Bellegardien | 403                    | 132   | 476 800 €                 | 574 639 CHF                 |
| C.A. Annemasse Agglo                    | 190                    | 114   | 404 443 €                 | 487 435 CHF                 |
| C.C. Arve et Salève                     | 91                     | 127   | 369 832 €                 | 445 722 CHF                 |
| C.C. Bas-Chablais                       | 123                    | 131   | 466 757 €                 | 562 536 CHF                 |
| C.C. Collines du Léman                  | 46                     | 128   | 286 493 €                 | 345 282 CHF                 |
| C.C. Faucigny-Glières                   | 36                     | 116   | 289 740 €                 | 349 195 CHF                 |
| C.C. du Genevois                        | 164                    | 127   | 481 423 €                 | 580 211 CHF                 |
| C.C. Pays Rochois                       | 44                     | 124   | 340 704 €                 | 410 617 CHF                 |
| Thonon-les-Bains                        | 63                     | 95  | 326 883 €                 | 393 959 CHF                 |
| Canton de Genève                        | 461                    | ND  | 2 353 966 €               | 2 837 000 CHF               |
| District de Nyon (3)                    | ND                     | ND  | ND                        | ND                          |
| Ens. département Haute-Savoie           | 2147                   | 120   | 387 051 €                 | 466 474 CHF                 |
| Ens. département de l'Ain               | 3200                   | 116   | 226 500 €                 | 272 978 CHF                 |

(1) Prix moyen = somme des prix divisée par nombre de vente

Cours moyen franc suisse en 2012 : 1 € = 1,2052 CHF - Source Insee

Source France : Fichier Marché Immobilier des Notaires-Perval /DDT74/CG01 - vente de biens de plus de 5 ans ou, pour les biens de moins de cinq ans, ayant fait l'objet d'une revente

Source canton de Genève : OCSTAT - statistique des transactions immobilières - Villas qui ont été occupées ou/et qui ne sont pas nouvellement construites (y compris objets non neufs mais rénovés) - Ventes réalisées en nom

(3) Aucune donnée statistique mobilisable dans le district de Nyon



## Annexes - Données détaillées

### Marché de l'accèsion à la propriété dans le Grand Genève : terrains à bâtir en 2011

#### Transactions immobilières de terrains à bâtir en 2011 Volume et prix moyen des transactions

| territoire   | Nombre de ventes | Surface moyenne des terrains | Prix moyen de vente € (1) | Prix moyen de vente CHF (1) | Prix moyen/m <sup>2</sup> |                  |
|--|------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------|
|  |                  |                              |                           |                             | €                         | CHF              |
| <b>Pays de Gex + CC Pays Bellegardien</b>              | 127              | 860                          | <b>219 500 €</b>          | <b>264 541 CHF</b>          | <b>255 €</b>              | <b>308 CHF</b>   |
| <b>C.A. Annemasse Agglo</b>                            | 63               | 930                          | <b>172 037 €</b>          | <b>207 339 CHF</b>          | <b>185 €</b>              | <b>223 CHF</b>   |
| <b>C.C. Arve et Salève</b>                             | 52               | 1 037                        | <b>160 306 €</b>          | <b>193 200 CHF</b>          | <b>155 €</b>              | <b>186 CHF</b>   |
| <b>C.C. Bas-Chablais</b>                               | 43               | 932                          | <b>177 085 €</b>          | <b>213 423 CHF</b>          | <b>190 €</b>              | <b>229 CHF</b>   |
| <b>C.C. Collines du Léman</b>                          | 42               | 955                          | <b>130 591 €</b>          | <b>157 388 CHF</b>          | <b>137 €</b>              | <b>165 CHF</b>   |
| <b>C.C. Faucigny-Glières</b>                           | 15               | 943                          | <b>110 276 €</b>          | <b>132 905 CHF</b>          | <b>117 €</b>              | <b>141 CHF</b>   |
| <b>C.C. du Genevois</b>                                | 86               | 877                          | <b>193 021 €</b>          | <b>232 628 CHF</b>          | <b>220 €</b>              | <b>265 CHF</b>   |
| <b>C.C. Pays Rochois</b>                               | 23               | 1 002                        | <b>120 296 €</b>          | <b>144 980 CHF</b>          | <b>120 €</b>              | <b>145 CHF</b>   |
| <b>Thonon-les-Bains</b>                                | 15               | 772                          | <b>131 762 €</b>          | <b>158 800 CHF</b>          | <b>171 €</b>              | <b>206 CHF</b>   |
| <b>Sous-total Territoires français du Grand Genève</b> | <b>466</b>       | <b>nd</b>                    | <b>nd</b>                 | <b>nd</b>                   | <b>nd</b>                 |                  |
| <b>Canton de Genève (3)</b>                            |                  |                              |                           |                             |                           |                  |
| 5 <sup>ème</sup> zone                                  | <b>38</b>        | <b>1 367</b>                 | <b>1 583 140 €</b>        | <b>1 908 000 CHF</b>        | <b>1 158 €</b>            | <b>1 396 CHF</b> |
| <b>District de Nyon (4)</b>                            | <b>ND</b>        | <b>ND</b>                    | <b>ND</b>                 | <b>ND</b>                   | <b>ND</b>                 | <b>ND</b>        |
| <b>Ens. département Haute-Savoie</b>                   | <b>976</b>       | <b>923</b>                   | <b>150 312 €</b>          | <b>181 157 CHF</b>          | <b>163 €</b>              | <b>196 CHF</b>   |
| <b>Ens. département de l'Ain</b>                       | <b>1106</b>      | <b>1000</b>                  | <b>93 500 €</b>           | <b>112 686 CHF</b>          | <b>94 €</b>               | <b>113 CHF</b>   |

(1) Prix moyen= valeur moyenne des transactions

Cours moyen franc Suisse en 2012 : 1 € = 1,2052 CHF - Source Insee

**Source France** : Fichier Marché Immobilier des Notaires-Perval /DDT74/CG01 - Transactions de terrains à bâtir destinés à la construction de  
**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<sup>ème</sup> zone : zone où il y a la possibilité de bâtir des villas.

(4) Aucune donnée statistique mobilisable dans le district de Nyon



## Annexes - Données détaillées

### Loyers des logements du parc locatif privé: logements proposés à la location en 2012 - €/m<sup>2</sup>

Niveau moyen des loyers des logements du marché privé (libre)  
proposés à la location en 2012 (en Euros/m<sup>2</sup>)

| Territoire             | Studios et 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus | Ensemble |
|------------------------|--------------------|----------|----------|----------|------------------|----------|
| C.A. Annemasse Agglo   | 15,3               | 13,1     | 12       | 11,3     | 11,4             | 13       |
| C.C. Arve et Salève    | 15,3               | 12,7     | 11,7     | 12,6     | 10,7             | 12,4     |
| C.C. Bas-Chablais      | 14,4               | 12,2     | 11       | 10,9     | 11,3             | 12       |
| C.C. Collines du Léman | 14,1               | 11,7     | 10,4     | 10,3     | 10               | 11,6     |
| C.C. du Genevois       | 15,4               | 14,9     | 14,1     | 13,6     | 12,8             | 14,5     |
| C.C. Faucigny-Glières  | 18,3               | 10,9     | 9,6      | 8,8      | 6,7              | 10,6     |
| C.C. Pays Bellegardien | 11,9               | 9,9      | 8,5      | 7,5      | 7,9              | 9,4      |
| C.C. Pays de Gex       | 17,9               | 14,9     | 13,3     | 13,3     | 14,2             | 14,6     |
| C.C. Pays Rochois      | 15,4               | 13       | 11,9     | 10,9     | 10,2             | 12,9     |
| Thonon-les-Bains       | 14,1               | 11,8     | 10,4     | 10,3     | 10,2             | 11,6     |

| Territoire           | Studios et 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | Ensemble |
|----------------------|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Canton de Genève (*) | 28,2               | 21,2     | 19,6     | 19,4     | 20,7     | 21,5     |

Loyer hors charges

Cours moyen franc Suisse en 2012 : 1 € = 1,2052 Franc Suisse - Source Insee

(\*) : 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

### Loyer des logements du parc locatif privé: logements proposés à la location en 2012 – CHF/m<sup>2</sup>

Niveau moyen des loyers des logements du marché privé (libre)  
proposés à la location en 2012 (en Franc suisse/m<sup>2</sup>)

| Territoire             | Studios et 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus | Ensemble |
|------------------------|--------------------|----------|----------|----------|------------------|----------|
| C.A. Annemasse Agglo   | 18,4               | 15,8     | 14,5     | 13,6     | 13,7             | 15,7     |
| C.C. Arve et Salève    | 18,4               | 15,3     | 14,1     | 15,2     | 12,9             | 14,9     |
| C.C. Bas-Chablais      | 17,4               | 14,7     | 13,3     | 13,1     | 13,6             | 14,5     |
| C.C. Collines du Léman | 17,0               | 14,1     | 12,5     | 12,4     | 12,1             | 14,0     |
| C.C. du Genevois       | 18,6               | 18,0     | 17,0     | 16,4     | 15,4             | 17,5     |
| C.C. Faucigny-Glières  | 22,1               | 13,1     | 11,6     | 10,6     | 8,1              | 12,8     |
| C.C. Pays Bellegardien | 14,3               | 11,9     | 10,2     | 9,0      | 9,5              | 11,3     |
| C.C. Pays de Gex       | 21,6               | 18,0     | 16,0     | 16,0     | 17,1             | 17,6     |
| C.C. Pays Rochois      | 18,6               | 15,7     | 14,3     | 13,1     | 12,3             | 15,5     |
| Thonon-les-Bains       | 17,0               | 14,2     | 12,5     | 12,4     | 12,3             | 14,0     |

| Territoire           | Studios et 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | Ensemble |
|----------------------|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Canton de Genève (*) | 33,95              | 25,60    | 23,60    | 23,35    | 24,95    | 25,95    |

Loyer hors charges

Cours moyen franc Suisse en 2012 : 1 € = 1,2052 Franc Suisse - Source Insee

(\*) : 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



## Annexes - Données détaillées

### Evolution des loyers en 2012: logements proposés à la location

#### Variation en 2012 en % du niveau des loyers des logements du marché privé (libre)

| Territoire             | Studios et 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus | Ensemble |
|------------------------|--------------------|----------|----------|----------|------------------|----------|
| C.A. Annemasse Agglo   | 8,9                | 4,3      | 4,0      | -1,9     | -0,2             | 4,5      |
| C.C. Arve et Salève    | 3,7                | 7,5      | 5,6      | 0,1      | -1,9             | 4,7      |
| C.C. Bas-Chablais      | 6,6                | 3,5      | 4,3      | 4,4      | 0,3              | 4,2      |
| C.C. Collines du Léman | 5,6                | 3,8      | 2,7      | 7,6      | -2,9             | 4,0      |
| C.C. du Genevois       | 3,7                | 6,5      | 8,5      | 3,9      | 3,7              | 6,7      |
| C.C. Faucigny-Glières  | 5,0                | 1,0      | 2,2      | 2,8      | 4,7              | 2,4      |
| C.C. Pays Bellegardien | 2,6                | -3,1     | 7,2      | 2,2      | 0,4              | 1,7      |
| C.C. Pays de Gex       | 7,9                | 0,8      | 6,2      | 5,6      | 8,2              | 4,8      |
| C.C. Pays Rochois      | 5,5                | 4,2      | 3,9      | -2,1     | -1,1             | 3,7      |
| Thonon-les-Bains       | 5,6                | 3,9      | 3,0      | 8,2      | 0,4              | 4,3      |

| Territoire           | Studios et 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | Ensemble |
|----------------------|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Canton de Genève (*) | 8,5                | 6,4      | 2,6      | -1,5     | 6,4      | 3,2      |

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

### Parc de logements locatifs à but social du Grand Genève en 2012

#### Le parc de logements locatifs aidés /subventionnés dans le Grand Genève

| TERRITOIRE               | Nombre de logements locatifs aidés/subventionnés |               | évolution 2011-2012 | Population au 1/1/2010 | Nombre de logements aidés / subventionnés pour 1000 habitants (2011) |
|--------------------------|--|---------------|---------------------|------------------------|--|
|                          | au 1/1/2012                                      | au 1/1/2011   | var1211             |                        |  |
| C.A. Annemasse Agglo     | 6 781  | 6 355         | 426                 | 80 287                 | 79   |
| C.C. Arve et Salève      | 397  | 325           | 72                  | 17 659                 | 18   |
| C.C. Bas-Chablais        | 950  | 925           | 25                  | 32 984                 | 28   |
| C.C. Collines du Léman   | 146  | 152           | -6                  | 10 882                 | 14   |
| C.C. du Genevois         | 1 691  | 1 598         | 93                  | 35 635                 | 45   |
| C.C. Faucigny-Glières    | 1 810  | 1 665         | 145                 | 24 735                 | 67   |
| C.C. Pays Bellegardien   | 2 077  | 2 037         | 40                  | 20 943                 | 97   |
| C.C. Pays de Gex         | 5 199  | 4 852         | 347                 | 76 541                 | 63   |
| C.C. Pays Rochois        | 1 088  | 1 025         | 63                  | 24 716                 | 41   |
| Thonon-les-Bains         | 3 188  | 3 132         | 56                  | 33 925                 | 92   |
| <b>Genevois Français</b> | <b>23 327</b>                                    | <b>22 066</b> | <b>1 261</b>        | <b>358 307</b>         | <b>62</b>  |
| <b>Canton de Genève</b>  | <b>19 229</b>                                    | <b>19 415</b> | <b>-186</b>         | <b>457 628</b>         | <b>42</b>  |
| <b>District de Nyon</b>  | <b>503</b>                                       | <b>503</b>    | <b>0</b>            | <b>85 877</b>          | <b>6</b>   |
| <b>GRAND GENEVE</b>      | <b>43 059</b>                                    | <b>41 984</b> | <b>1 075</b>        | <b>901 812</b>         | <b>47</b>  |

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

Source : France/Enquête EPLS - Insee

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

District de Nyon : SCRIS Logements subventionnés



## Annexes - Données détaillées

### Parc de logements aides /subventionnés: évolution de la production

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

|   | 2007        | 2008        | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        | moyenne annuelle 2007-2012 | total production 2007-2012 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Canton de Genève (1)</b>                       | <b>407</b>  | <b>324</b>  | <b>381</b>  | <b>552</b>  | <b>392</b>  | <b>539</b>  | <b>433</b>                 | <b>2595</b>                |
| <b>District de Nyon</b>                           | <i>nd</i>   |             |             |             |             |             |                            |                            |
| C.C. Pays de Gex                                  | 206         | 315         | 184         | 254         | 207         | 284         | 242                        | 1450                       |
| C.C. Pays Bellegardien                            | 62          |             | 12          | 28          | 12          | 20          | 22                         | 134                        |
| <b>Genevois Ain</b>                               | <b>268</b>  | <b>315</b>  | <b>196</b>  | <b>282</b>  | <b>219</b>  | <b>304</b>  | <b>264</b>                 | <b>1584</b>                |
| C.A. Annemasse agglo.                             | 241         | 202         | 294         | 249         | 208         | 78          | 212                        | 1272                       |
| C.C. du Genevois                                  | 28          | 72          | 178         | 137         | 25          | 7           | 75                         | 447                        |
| C.C. Bas-Chablais                                 | 6           | 20          | 75          | 81          | 72          | 146         | 67                         | 400                        |
| C.C. Collines du Léman                            |             | 6           |             |             | 11          | 5           | 4                          | 22                         |
| Thonon-les-Bains                                  | 26          | 16          |             | 20          |             | 72          | 22                         | 134                        |
| C.C. Arve et Salève                               | 1           | 25          | 40          |             | 69          | 160         | 49                         | 295                        |
| C.C. Faucigny-Glières                             | 13          | 130         | 29          | 15          | 75          | 22          | 47                         | 284                        |
| C.C. Pays Rochois                                 | 57          | 12          |             | 5           | 99          | 116         | 48                         | 289                        |
| <b>Genevois Haute-Savoie</b>                      | <b>372</b>  | <b>483</b>  | <b>616</b>  | <b>507</b>  | <b>559</b>  | <b>606</b>  | <b>524</b>                 | <b>3143</b>                |
| <b>Total GRAND GENEVE (sans district de Nyon)</b> | <b>1047</b> | <b>1122</b> | <b>1193</b> | <b>1341</b> | <b>1170</b> | <b>1449</b> | <b>1220</b>                | <b>7322</b>                |

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



**A consulter également :**

**Observatoire départemental de l'habitat - Ain :**

[http://www.ain.fr/jcms/int\\_80024/l-observatoire-departemental-de-l-habitat](http://www.ain.fr/jcms/int_80024/l-observatoire-departemental-de-l-habitat)

**Observatoire départemental de la Haute-Savoie :**

<http://www.cg74.fr/pages/fr/menu-general/les-actions/amenagement-du-territoire/l-observatoire-departemental-155.html>

**Office fédéral de la statistique (OFS)**

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/09.html>

**Observatoire statistique transfrontalier**

<http://www.statregio-francosuisse.net/>

**Rubrique Logement du CRFG**

[http://www.crfginfo.org/rubrique.php3?id\\_rubrique=107](http://www.crfginfo.org/rubrique.php3?id_rubrique=107)

**Observatoire du logement du canton de Vaud**

<http://www.obs-logement.vd.ch/>

**Politique du logement du canton de Vaud.**

<http://www.vd.ch/themes/vie-privee/logement/>

**Politique du logement du canton de Genève**

<http://www.ge.ch/logement/>

**Plan directeur cantonal du canton de Genève**

[http://etat.geneve.ch/dt/amenagement/plan\\_directeur\\_cantonal-686.html](http://etat.geneve.ch/dt/amenagement/plan_directeur_cantonal-686.html)

**Grands projets du canton de Genève**

[http://etat.geneve.ch/dt/amenagement/grands\\_projets-723.html](http://etat.geneve.ch/dt/amenagement/grands_projets-723.html)

**PLH d'Annemasse Agglo**

<http://www.annemasse-agglo.fr/plh/>

**PLH de la Communauté de communes du Genevois**

[http://www.cc-genevois.fr/programme\\_local.htm](http://www.cc-genevois.fr/programme_local.htm)

**PLH de la Communauté de communes du Pays de Gex**

<http://www.cc-pays-de-gex.fr/qu-est-ce-que-le-plh-gessien.html>

**PLH de la Communauté de communes Arve & Salève**

<http://www.arve-saleve.fr/au-coeur-du-developpement/amenagement-du-territoire#programme-local-de-l%E2%80%99habitat-plh-2009-2014-lire-la-suite>

**PLH de la Communauté de communes du Pays Rochois**

[http://www.ccpaysrochois.fr/economie-presentation\\_habitat.htm](http://www.ccpaysrochois.fr/economie-presentation_habitat.htm)

**PLH de la Communauté de communes de Faucigny Glières**

<http://www.ccfg.fr/Modules/Espace-documentaire/Documents-a-telecharger/Habitat/PLH-adopte-dec-2010>

**PLH de la Communauté de communes du Bas Chablais**

<http://www.cc-baschablais.com/A-votre-service/Logement-Habitat/La-politique-de-l-habitat>

**PLH de la Communauté de communes des Collines du Léman**

[http://www.lescollinesduleman.fr/collines\\_du\\_leman/menu\\_principal/demain\\_le\\_territoire/politique\\_de\\_l\\_habitat](http://www.lescollinesduleman.fr/collines_du_leman/menu_principal/demain_le_territoire/politique_de_l_habitat)

**PLU de Thonon-les-Bains**

<http://plu.ville-thonon.fr/>