



**ASSISES
TRANSFRONTALIÈRES
DES ÉLU.E.S
DU GRAND GENÈVE**

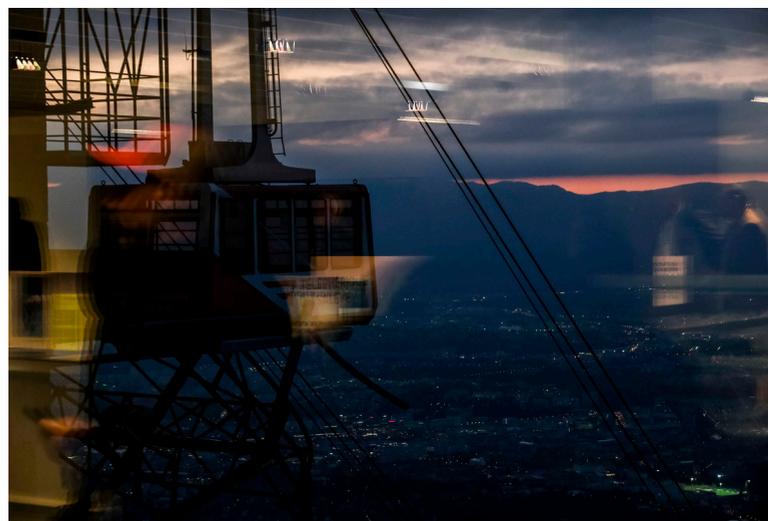
**27 MARS 2025
TÉLÉPHÉRIQUE DU SALÈVE**

Les Assises Transfrontalières des Élu.e.s du Grand Genève, tenues le 27 mars 2025, ont réuni des représentants institutionnels des cantons de Genève, de Vaud et du Genevois français pour échanger sur

LES ENJEUX CRUCIAUX LIÉS AU LOGEMENT, AU FONCIER ET À L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE.

SOMMAIRE

- 4 ÉTUDE MLN-CONSEIL
- 5 TABLE RONDE
- 7 FONCIER ET DENSITÉ
- 8 OUTILS
- 9 BOURSE DE LOGEMENT & MOBILITÉ
- 10 VISION TRANSFRONTALIÈRE
- 11 SYNTHÈSE
- 12 ÉVALUATION DE L'ÉVÈNEMENT



CE TYPE DE RENCONTRE EST NÉCESSAIRE, NOUS AVONS BESOIN DE NOUS PARLER RÉGULIÈREMENT.

ALBERTO VELASCO

Contexte & Enjeux

Les introductions des présidents Christian DUPESSEY, Président du Pôle métropolitain du Genevois français, Alberto VELASCO, Président du Grand Conseil genevois et Jean-François THUILLARD, Président du Grand Conseil vaudois, ont mis en évidence le contexte de crise du logement qui touche les deux pays. Les difficultés de logement des jeunes ménages, des plus précaires et des « revenus intermédiaires » notamment sont ainsi endémiques des deux côtés de la frontière. Toutefois, pour les ménages suisses les possibilités de se loger dans de bonnes conditions en France existent. Cela a pour impact d'exclure les ménages salariés en euros de la plupart des biens immobiliers. Et l'actualité relayée par M. DUPESSEY selon laquelle 55 000 ménages de Suisses romands seraient prêts à venir habiter en France, en particulier à cause des prix de l'immobilier abordable, ne rassure pas sur l'avenir... Il s'agit donc de se mobiliser ensemble pour esquisser des solutions.

C'est bien l'objet de ces nouvelles Assises Transfrontalières des Elus du Grand Genève.



FORTE EST L'IMPRESSON D'ALLER DANS LE MUR SANS AVOIR LES LEVIERS QUE L'ON SOUHAITERAIT, IL FAUT QUE NOUS DONNIONS DE LA COHÉRENCE À NOS OUTILS AU NIVEAU DU GRAND GENÈVE

Christian DUPESSEY

LE LIEU, EN HAUT DU SALÈVE, EST EMBLÉMATIQUE DE NOTRE TERRITOIRE. NOUS AVONS NOTRE CAS PRATIQUE À NOS PIEDS !

Jean-François THUILLARD

ÉTUDE MLN-CONSEIL

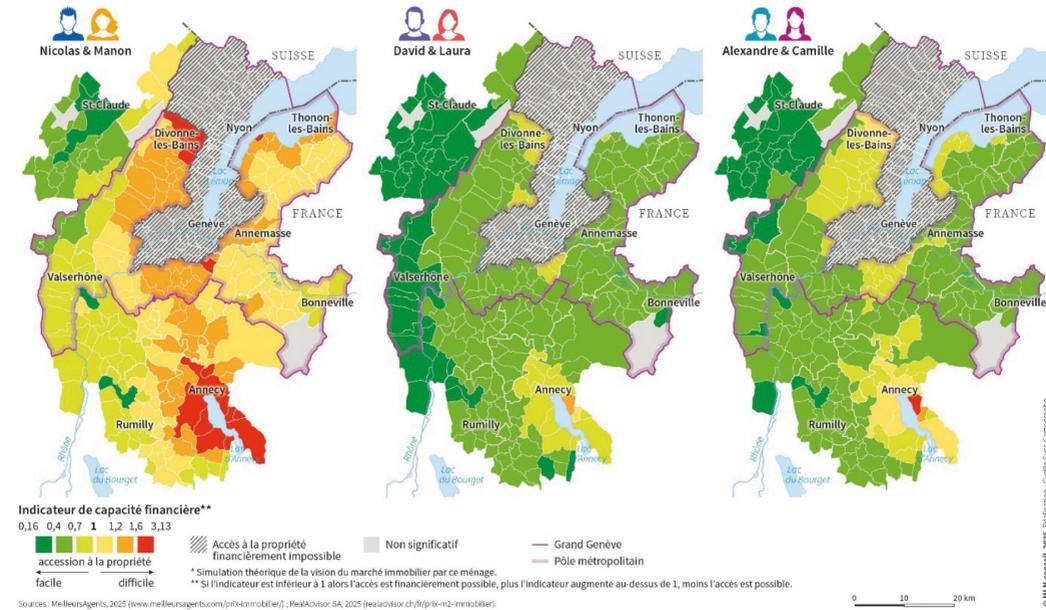
Trois familles, trois territoires, une même impasse immobilière

Pour illustrer le constat, **Manuel LOPEZ NARDIN, du cabinet MLN-conseil**, propose une approche des marchés immobiliers des trois territoires. Du fait des grandes différences d'approches sur qu'il peut y avoir, par exemple, sur la définition des typologies de logements, des modes de financement du logement social et abordable ou les systèmes de prêts bancaires, une **logique de simplification** a été choisie. Ainsi, **3 ménages cibles sont envisagés**. Il s'agit de jeunes ménages avec un enfant en bas âge en recherche d'un logement plus grand. Et avec une approche territoriale large, au-delà même des limites du Genevois français côté français. D'emblée, l'analyse montre l'incapacité pour ces trois situations de ménages, qu'ils soient genevois, vaudois ou français, d'accéder à la propriété en Suisse. En effet, il faut 20% du prix d'achat en apport pour obtenir un prêt. Or les prix de l'immobilier vaudois ou genevois impliquent que les ménages disposent de 150 000 à 250 000 CHF en fonds propres. Ce qui n'est pas le cas. Cela explique ainsi la **faible part de propriétaires** en Suisse. Le « terrain de jeu » de l'accès est donc en France pour ces ménages. Pour le locatif, l'ensemble des

territoires a été pris en compte. Dans tous les cas, un indicateur du taux d'effort de ces ménages, confrontés aux prix des logements recueillis sur différents sites internet d'annonces immobilières, a été calculé : inférieur à 1 le taux d'effort est acceptable et plus il dépasse 1, plus il est difficile pour le ménage de se loger. Traduites en cartographies, les situations démontrent la difficulté de ces ménages à se loger sur le canton de Genève ou le District de Nyon (le prix du locatif est « tout juste » acceptable), et la grande accessibilité du marché français pour les ménages suisses. Ce qui n'est pas le cas pour le ménage salarié en euros.



Capacité financière d'accès à la propriété en maison pour trois ménages*, par commune, dans les environs de Genève (mars 2025)



Capacité financière de location d'un appartement pour trois ménages*, par commune, dans les environs de Genève (mars 2025)

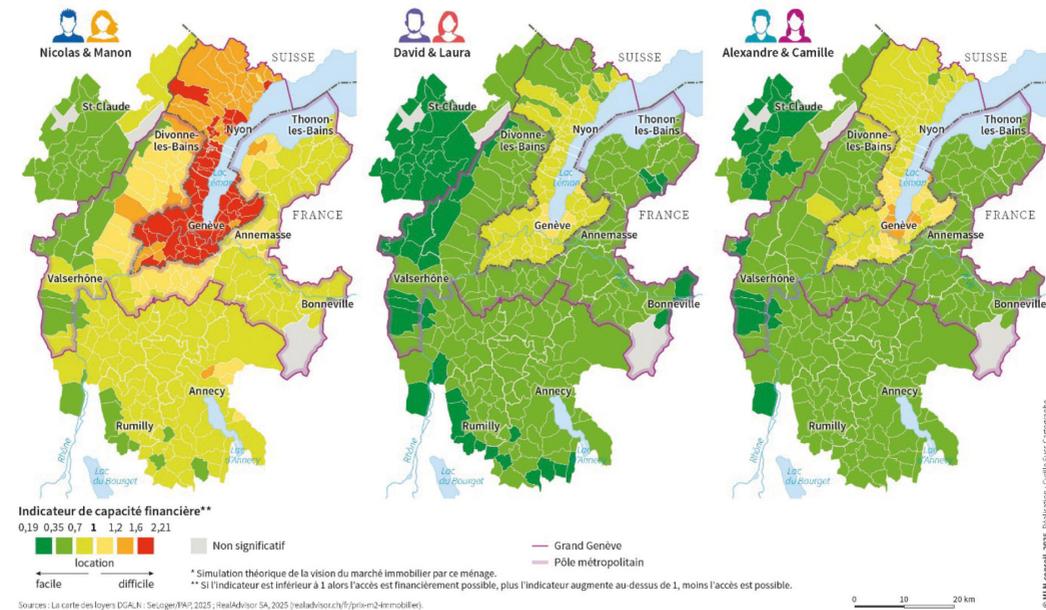


TABLE RONDE

Logement et croissance : des élu.e.s face à un défi commun

SUITE À CE PARTAGE DE CONSTAT, UNE TABLE RONDE DE RÉACTIONS S'EST DÉROULÉE. AVEC LES INTERVENANTS SUIVANTS :

DILARA BAYRAK,
2ème Vice-présidente du Grand Conseil du Canton de Genève et présidente de la commission d'aménagement du canton

CHRISTINE GIROD,
Responsable politique de Région de Nyon, Syndique de Gland

CATHERINE MINOT,
Directrice de l'EPF74

VINCENT SCATTOLIN,
1er Vice-président du Pôle métropolitain du Genevois français, Maire de Divonne

PHILIPPE FAVARGER,
chargé de cours à l'EPFL et consultant en immobilier

ALAIN LAPAIRE,
Directeur immobilier des Retraites populaires

et, depuis la salle,

NICOLAS GAUTEUR,
Président de l'Union Sociale pour l'Habitat de Haute-Savoie

Les premiers propos ont porté sur la question de la croissance économique du territoire. Pour **Philippe FAVARGER** cette quête de la croissance infinie dans un monde fini impacte le logement. Ainsi, la première des solutions pour résoudre les difficultés de logement serait d'avoir « **une bonne crise économique !** » Ce n'est pas entendable bien sûr. Mais une croissance plus maîtrisée l'est plus pour permettre de mieux réguler l'offre sans créer du chômage.



IL FAUDRAIT UNE BONNE CRISE ÉCONOMIQUE POUR RÉSOUDRE LE PROBLÈME !

Philippe FAVARGER



A CAUSE DES PRIX DES LOGEMENTS ON MET LES ACTIFS SUR LES ROUTES. EN FRANCE COMME EN SUISSE

Alain LAPAIRE

immobilière est renforcée par le desserrement des ménages et le vieillissement de la population. Il y a donc un fort besoin de construire.

Catherine MINOT, pour la Haute-Savoie donne **quelques chiffres clefs** pour mesurer la hauteur des défis de ce développement : les prix d'acquisition des logements ont connu une croissance de près de 30% en 6 ans, le prix des terrains a été multiplié par 7 en 15 ans, les loyers ont augmenté de 14% en 4 ans, le nombre de demandeurs en logement social (33 000) a doublé en 10 ans.



QUAND ON RECRUTE DANS LE GENEVOIS FRANÇAIS ON REGARDE LA CAPACITÉ À SE LOGER LOCALEMENT AVANT LE CV

Catherine MINOT



Nicolas GAUTEUR explique qu'il faut innover et expérimenter. « **Ce que l'on sait faire ne suffit plus** ». Il s'agit ainsi de travailler **la densité et les hauteurs** sans en avoir peur. Sinon, les tendances à l'œuvre vont créer un territoire qui sera réservé à une population plus âgée, sans entreprises car il n'y aura plus assez d'actifs employables. Il faut faire parler et écouter les acteurs économiques du territoire.

SI ON NE RENVERSE PAS LA TENDANCE LES ENTREPRISES VONT PARTIR ET NOUS ALLONS DEVENIR UNE MAISON DE RETRAITE À CIEL OUVERT

Nicolas GAUTEUR

Vincent SCATTOLIN remarque que les effets de la croissance ne seront pas réglés facilement, mais invite à accompagner les salariés en euros et les jeunes ménages. Il s'agit en effet d'éviter de devenir une maison de retraite à ciel ouvert.

Laurent SEYDOUX, Député du Grand Conseil genevois, insiste sur la prospérité qui étouffe et sature Genève. La question de la maîtrise de la **spéculation immobilière** doit se poser.

Philippe FAVARGER explique que la spéculation est un « terme tiroir ». Il faut plutôt parler de marché quand un propriétaire loue cher son logement. Il ne spéculé pas, il « profite » simplement du marché !



Le foncier au cœur des enjeux



Philippe FAVARGER signale que les cartes présentées mettent bien en **valeur l'effet frontière sur les prix de l'immobilier...** ne faudrait-il pas la supprimer demandant-il malicieusement ? Plus concrètement il souligne l'enjeu de la prise en compte des **surfaces d'assolement** dans le Plan Directeur de Genève. Aujourd'hui ces surfaces agricoles, nécessaires pour nourrir la population en cas de crises internationales, ne peuvent plus être



ACHETEZ DE LA TERRE, ON N'EN FAIT PLUS

Mark TWAIN (absent ce soir-là)

déclassées. Il s'agit donc de trouver des pistes de développement en densifiant la zone villa. Mais cela se heurte à des oppositions, et techniquement c'est évidemment plus complexe

Dilara BAYRAK abonde sur la complexité d'une mobilisation des zones villas dont les habitants perçoivent un développement qui leur est imposé. C'est une logique « NIMBY » (pas dans mon jardin) qui s'exprime.

Catherine MINOT renchérit en expliquant

qu'en France, il existe le **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** qui limite aussi considérablement les possibilités de développement en zones agricoles et naturelles. Il s'agit donc aussi de densifier en faisant face, aussi, à de fortes oppositions. Il faut **acheter du foncier sans cesse.**

Nicolas GAUTEUR suggère d'articuler les différents outils d'acquisitions foncières utilisés par l'Etat, les collectivités locales, Action Logement mais aussi en partenariat avec la Suisse, afin de pouvoir créer des logements abordables. Des « pools financiers » sont ainsi à envisager pour acquérir du foncier à destination de publics cibles : actifs en euros, plus démunis, frontaliers, etc...

Pour **Vincent SCATTOLIN**, que ce soit en Suisse avec la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ou en France avec le ZAN, il faut gérer la contrainte et maîtriser la ressource foncière. Ainsi, les moyens financiers de portage sont à envisager à l'échelle du Grand Genève.

A GENÈVE LA SEULE OPTION AUJOURD'HUI C'EST DE DENSIFIER LA ZONE VILLA

Philippe FAVARGER

Un nouveau modèle de développement à partager et faire accepter



Selon **Alain LAPAIRE**, la moindre construction **suscite des oppositions.** **Dilara BAYRAK** insiste sur le besoin de pouvoir développer le territoire en accord avec la population. Il faut être **proactif pour éviter au maximum les oppositions systématiques.**

Depuis la salle, **Pierre ZWAHLEN, député vaudois**, réagit pour signaler le besoin d'être participatif en amont et cite le quartier de la Plaine du Loup à Lausanne comme exemplaire d'une forme de densité acceptée par et avec les riverains.

Le problème de **l'acceptation de la densité** c'est aussi, pour **Dilara BAYRAK**, des habitants fondamentalement opposés au développement. Il faut expliquer le besoin de se développer.

Catherine MINOT explique qu'il faut effectivement travailler la densité et lui donner des contreparties en termes de services pour la population. Une opération

de densification peut avoir de **la valeur ajoutée** pour l'ensemble du quartier. L'acceptation « d'un logement devant chez moi » passe par l'apport de contreparties concrètes.

La question de la **qualité** est aussi à prendre en compte, souligne **Vincent SCATTOLIN**, avec les logements évolutifs, par exemple, pour mieux prendre en compte les effets sociaux des divorces et du vieillissement, du télétravail, etc... Il faut ainsi **mobiliser le parc existant.**

M. DUFOUR, du Forum d'Agglomération, insiste sur le besoin de concertation : il faut embarquer la population. **Christine GIROD** rebondit sur ce besoin de mobiliser la population, surtout en matière de logement. Cela touche les gens au plus profond de l'affect. Dans ce cadre la concertation doit être professionnelle. Cela ne doit pas être un alibi, et de plus, cela peut effectivement concourir à diminuer les risques d'opposition.



Ne pas avoir peur de préempter du foncier



IL FAUT DISCUTER AVEC LES PARTENAIRES ET LES PROPRIÉTAIRES, ET ACQUÉRIR DU FONCIER POUR FAIRE DU LOGEMENT ABORDABLE. C'EST UNE QUESTION DE VOLONTÉ POLITIQUE

CHRISTINE GIROD

Pour **Christine GIROD**, les pistes sont à creuser avec les possibilités de préemption données par la loi L3PL : la préemption par la commune est possible sous réserve de réaliser des Logements d'Utilité Publique (LUP). Ainsi, la ville de Gland a préempté une parcelle privée pour faire des LUP sur une moitié de la surface et consacrer l'autre moitié au « droit de superficie distinct ». Ce système permet ainsi de dissocier le foncier du bâti et permet à des jeunes ménages de la commune d'acquérir un bien 20% sous le prix du marché.

15 LUP vont aussi être créés dans une maison préemptée. Ces actions sont avant tout partenariales et nécessitent de communiquer rapidement avec les propriétaires. Mais aussi avec les promoteurs pour leur expliquer que faire des LUP permet de donner des bonus en droits à bâtir et ainsi permettre plus de rendement aux opérations immobilières.

Pour **Dilara BAYRAK**, des progrès restent à faire dans la mobilisation du droit de préemption dans le canton de Genève, encore trop peu utilisé.

Dilara BAYRAK souligne le temps de l'aménagement et de la construction dans le canton de Genève. La moindre opération est émaillée de contestations, d'oppositions, de légiférations, etc... quand le projet est livré, il est obsolète !



Optimiser les mouvements et rotation dans le parc existant : une piste à creuser

Cédric JEANNERET, du Grand Conseil genevois, s'interroge sur une meilleure occupation des surfaces. Il y a des phénomènes de sous-occupation. Ne faudrait-il pas instaurer de outils comme une **bourse d'échanges de logements** ?

Philippe FAVARGER rebondit sur l'idée de bourse d'échanges en estimant que c'est **une bonne idée très compliquée à mettre en œuvre** : avec le système de protection des locataires en place, déménager pour un logement plus petit peut signifier une multiplication par 3 ou 4 du loyer, en particulier pour les seniors qui occupent depuis longtemps un grand logement peu cher.

Alain LAPAIRE explique que, dans la plupart des cas, malgré des propositions adaptées en termes de loyers et de typologies de logement, les occupants ne souhaitent pas quitter leurs logements, sauf s'ils n'ont plus le choix, en particulier en cas de dépendance.

Alberto VELASCO estime que, sous réserve d'un accompagnement et d'un vrai dialogue, il y a des marges de manœuvre à ne pas sous-estimer.

Ainsi **Nicolas GAUTEUR** cite l'exemple de la **bourse du logement social de Haute-Savoie** : une plateforme d'échanges ouverte aux locataires permettant une centaine de mouvements par an, dans le parc social.



Améliorer, toujours, les échanges et le partage d'information



ET POURQUOI NE PAS NE FAIRE UNE RÉGLEMENTATION COMMUNE SUR LES AIR BNB PAR EXEMPLE ?

DILARA BAYRAK

Il y a aussi un manque d'information, regrette **Dilara BAYRAK**, pour pouvoir avoir une vision globale. Par exemple, la question de la domiciliation fiscale de ménages vivant en France mais domiciliés à Genève représente un manque à gagner pour la France. Un besoin de **contrôle et de partage d'outils est nécessaire**. Par exemple une réglementation commune sur les meublés de tourisme de type Air BnB pourrait être envisagée.

Vincent SCATTOLIN souligne que la collaboration transfrontalière est forte. La reconnaissance du bassin de vie transfrontalier et le besoin de travailler à cette échelle s'imposent de plus en plus naturellement.



ASSISES TRANSFRONTALIÈRES DES ÉLU.E.S DU GRAND GENÈVE - 27 mars 2025

Une fois par an, les Assises transfrontalières des élu.e.s réunissent les parlementaires genevois, vaudois, français ainsi que les élu.e.s locaux du territoire. Coprésidées par les présidents des Grands Conseils genevois et vaudois et le président du Pôle métropolitain du Genevois français, elles traitent de problématiques de développement territoriales transfrontalières propres au territoire du Grand Genève.

© Grand Genève - Juin 2024

Toute désignation de personnes, de statut, de fonction ou de profession utilisée dans le présent document s'applique indifféremment aux femmes et aux hommes.

ÉDITION ET
COORDINATION :
Pôle métropolitain du
Genevois français, service
communication

RÉDACTION : MLN-conseil

CONCEPTION /
RÉALISATION :

KALISTENE - Annecy

CRÉDITS PHOTOS :
Gilles Bertrand

