



Co-financed by the European Regional Development Fund

Inspire Policy Making with Territorial Evidence

RAPPORT FINAL //

Marchés transfrontaliers du logement en Europe

Région du Grand Genève

Annexe n° 6 Étude de cas // Juillet 2022

Ce rapport final est réalisé dans le cadre du Programme de coopération ESPON 2020, partiellement financé par le Fonds européen de développement régional.

Le GECT ESPON est le Bénéficiaire unique du Programme de coopération ESPON 2020. L'Opération unique du programme est mise en œuvre par le GECT ESPON et cofinancée par le Fonds européen de développement régional, les États membres de l'UE et les États partenaires, l'Islande, le Liechtenstein, la Norvège et la Suisse.

Ce mode d'exécution ne reflète pas nécessairement les opinions des membres du Comité de suivi d'ESPO 2020.

Auteurs

Franziska Sielker – Université de Cambridge, Département d'économie foncière et Centre de Cambridge pour la planification et la recherche sur le logement (Royaume-Uni) et Université technique de Vienne, Institut d'aménagement du territoire (AT)

Brian Longobardi – Université de Cambridge, Département d'économie foncière (Royaume-Uni)

Efrain Larrea – MCRIT (ES)

Andreu Ulled – MCRIT (ES)

Luis Falcón Martínez de Marañón – inAtlas (ES)

Elisabet Palma Gibert – inAtlas (ES)

Support technique

Nati Franco – MCRIT (ES)

Alessandra Cappai – InAtlas (ES)

Mauri Arévalo Amaya – inAtlas (ES)

Silvia Banchini – inAtlas (ES)

Groupe consultatif

Marjan Van Herwijnen (experte projet, GECT ESPON)

Caroline Clause (experte financière, GECT ESPON)

Des informations sur ESPON et ses projets sont disponibles à l'adresse www.espon.eu.

Le site web offre la possibilité de télécharger et de consulter les documents les plus récents produits par les projets ESPON achevés et en cours.

ISBN : 978-2-919816-50-7

© ESPON, 2020

Publié au Luxembourg

Conception graphique par BGRAPHIC, Danemark

L'impression, la reproduction ou la citation est autorisée à condition que la source soit mentionnée et qu'une copie soit transmise au GECT ESPON à Luxembourg.

Contact : info@espon.eu



Co-financed by the European Regional Development Fund

Inspire Policy Making with Territorial Evidence

RAPPORT FINAL //

Marchés transfrontaliers du logement en Europe

Région du Grand Genève

Annexe n° 6 Étude de cas // Juillet 2022

Table des matières

Table des matières	5
Table des figures	6
1 Région frontalière Suisse-France	7
1.1 Exposé narratif et périmètre territorial.....	7
1.2 Systèmes administratifs.....	9
1.2.1 Structure administrative de la Suisse.....	9
1.2.2 Structure administrative de la France.....	9
1.3 Faits et contexte.....	10
1.4 Éléments moteurs et facteurs.....	10
1.4.1 Pénurie de logements à Genève.....	10
1.4.2 Inélasticité de l'offre à Genève.....	11
1.4.3 Contrôle des prix et secteur locatif.....	11
1.4.4 Inégalité des revenus.....	11
1.4.5 Accessibilité transfrontalière.....	12
1.5 Analyse politique.....	15
1.5.1 Stratégies d'aménagement du territoire.....	15
1.5.2 Politiques de logement.....	16
1.6 Conclusions des entretiens locaux.....	18
2 Fiche régionale : Suisse-France : Région métropolitaine de Genève	19
3 Indicateurs de l'étude de cas suisse-française	22
3.1 Offres et prix.....	22
3.1.1 Conclusions intermédiaires : offres et prix.....	32
3.2 Abordabilité et rentabilité.....	33
3.2.1 Abordabilité des prix de vente.....	34
3.2.2 Abordabilité des loyers.....	38
3.2.3 Rentabilité.....	42
3.2.4 Conclusions intermédiaires : abordabilité et rentabilité.....	43
3.3 Durée de publicité des annonces.....	44
3.3.1 Conclusions intermédiaires : durée de publicité des annonces.....	44
4 Discussion et conclusions	45
Bibliographie	47

Table des figures

Figure 1 : Champ d'application territorial de l'étude de cas Suisse-France	8
Figure 2 : Structure administrative de la Suisse	9
Figure 3 : Structure administrative de la France.....	10
Figure 4 : Accessibilité par les transports publics	12
Figure 5 : Accessibilité par les transports publics (rail)	13
Figure 6 : Accessibilité aux centres d'emploi – Côté suisse	14
Figure 7 : Accessibilité aux centres d'emploi – Côté français.....	15
Figure 8 : Tableau synthétique des politiques de logement.....	17
Figure 9 : Tableau des entretiens.....	18
Figure 10 : Nombre d'offres sur les biens annoncés par municipalité sur le marché immobilier.....	22
Figure 11 : Zoom sur la frontière – Nombre d'offres sur les biens annoncés.....	23
Figure 12 : Nombre d'offres sur les biens annoncés par municipalité sur le marché locatif	24
Figure 13 : Zoom sur la frontière – Nombre d'offres de location sur les biens immobiliers annoncés	25
Figure 14 : Prix annoncés des biens résidentiels à vendre	26
Figure 16 : Zoom sur la frontière – Prix annoncés des biens immobiliers	27
Figure 17 : Prix annoncés des biens résidentiels à louer.....	28
Figure 15 : Prix de location annoncés de 2015 à 2019	29
Figure 18 : Zoom sur la frontière – Prix de location annoncés.....	30
Figure 19 : Type de logement collectif	31
Figure 20 : Type de logement individuel.....	32
Figure 21 : PPA (au niveau NUTS3)	33
Figure 22 : Abordabilité des prix de vente	34
Figure 23 : Abordabilité des prix de vente – Acheter de l'autre côté de la frontière	35
Figure 24 : Abordabilité des prix de vente pour un revenu français	36
Figure 25 : Abordabilité des prix de vente du point de vue d'un travailleur suisse.....	37
Figure 26 : Différence moyenne dans l'abordabilité des prix de vente.....	37
Figure 27 : Abordabilité des prix de location	38
Figure 28 : Abordabilité des prix de location – Louer de l'autre côté de la frontière	39
Figure 29 : Abordabilité locative du point de vue d'un travailleur français.....	40
Figure 30 : Abordabilité locative du point de vue d'un travailleur suisse.....	41
Figure 31 : Différence moyenne dans l'abordabilité des prix de location.....	41
Figure 32 : Rentabilité locative.....	42
Figure 33 : Durée de publicité des annonces	44

1 Région frontalière Suisse-France

1.1 Exposé narratif et périmètre territorial

La région frontalière suisse-française a été choisie comme région d'étude de cas car elle démontre parfaitement les fonctions de pôle de croissance et d'aimant qu'exerce Genève de part et d'autre de la frontière, autorisant l'émergence d'un modèle commun de navettage de la France vers la Suisse. Dans cette étude de cas, nous considérons que les villes frontalières françaises sont fonctionnellement intégrées à Genève et servent de villes-dortoirs dans la région du Grand Genève.

En outre, l'étude de cas de Genève a été précédemment utilisée comme région d'étude de cas dans l'étude ESPON *Big Data for Territorial Analysis and Housing Dynamics*. Son inclusion en tant qu'étude de cas dans ce projet autorise une comparaison dans le temps.

Alors que Genève est devenue un centre international pour le commerce, la diplomatie et la finance, les pressions exercées par la croissance sur le canton de Genève ont débordé de ses frontières et ont eu un impact sur le développement du canton de Vaud et de la campagne française environnante (Grand Genève, 2021). C'est pourquoi les villes-dortoirs résidentielles se sont développées sur les axes de transport radiaux partant de Genève, d'où l'émergence d'un développement en couloir. En analysant et en comprenant la dynamique du marché du logement dans cette région, nous pouvons cerner l'impact qu'aura la proximité d'une ville mondialisée sur les villes et les économies environnantes, en dépit de la frontière terrestre internationale qui les sépare.



Figure 1 : Périmètre territorial de l'étude de cas Suisse-France

Encadré 1 : Scénario d'un ménage genevois

Rémy et Giovanni louent un studio dans le centre de Genève depuis qu'ils y ont emménagé ensemble il y a dix ans. Pour ce jeune couple, la position centrale de leur appartement répondait à la fois à leurs besoins professionnels et sociaux, étant donné sa proximité avec le centre-ville, le centre financier et les bureaux des Nations Unies. Giovanni est employé dans le secteur financier tandis que Rémy travaille pour une ONG internationale basée près des Nations Unies à Genève. Récemment marié, le couple cherche une maison plus grande car il souhaite adopter et devenir parent. Compte tenu du prix élevé des logements à Genève, tant dans le secteur locatif que dans celui des logements occupés par leur propriétaire, le couple a décidé d'acheter de l'autre côté de la frontière, en France, car les prix des logements y sont nettement moins élevés. Cela leur permet 1) d'accéder à la propriété puisqu'ils peuvent obtenir un prêt immobilier en France et 2) de continuer à vivre confortablement puisque les dépenses supplémentaires liées à l'éducation d'un enfant sont compensées par le prix moins élevé du logement. Si Rémy a d'abord hésité à s'installer de l'autre côté de la frontière en raison des temps de trajet plus longs, les investissements dans les transports transfrontaliers, qui permettent des liaisons directes plus rapides avec le centre-ville, ont apaisé ses craintes d'être trop éloigné du centre de Genève. En fait, bien que le couple déménage au-delà de la frontière, il ne considère pas sa transition à venir comme un déménagement hors de Genève, mais simplement comme une relocalisation dans une autre partie de la région métropolitaine genevoise qui lui permet de fonder une famille sans grever son budget.

1.2 Systèmes administratifs

1.2.1 Structure administrative de la Suisse

La Suisse est une république fédérale dont les compétences juridiques sont réparties entre la confédération nationale et les cantons régionaux. Au niveau national, le gouvernement fédéral a élaboré des cadres administratifs qui guident le fonctionnement des cantons et se contente de réglementer les aspects du logement, de la planification et du développement en promulguant une législation globale et un mécanisme de financement dans toute la république (OCDE, 2017). Les communes sont les unités administratives des agglomérations urbaines à l'intérieur des cantons. La Constitution fédérale suisse prévoit l'autonomie et l'indépendance des cantons, tandis que les communes se voient attribuer des compétences spécifiques par le biais du pouvoir de décentralisation cantonale. (Présence Suisse, 2021).

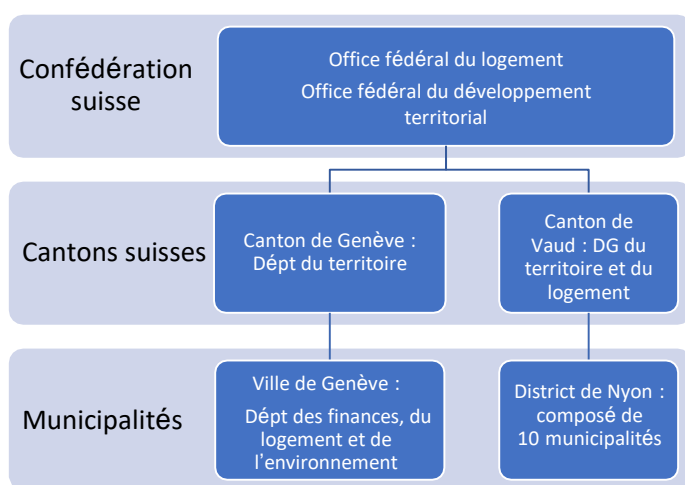


Figure 2 : Structure administrative de la Suisse

1.2.2 Structure administrative de la France

En France, le système administratif est complexe et divisé en quatre niveaux de gouvernance distincts. Au niveau national, le gouvernement central assure un cadre juridique définissant la politique relative aux questions générales de logement, d'utilisation des sols, d'environnement et de planification (OCDE, 2017). Au-dessous du gouvernement central, dix-huit régions jouent un rôle important dans l'administration de la République ; si les régions n'ont pas le pouvoir législatif de rédiger leurs propres lois, elles ont la capacité de prélever des impôts, et des budgets régionaux importants sont gérés par des représentants régionaux élus (OCDE, 2017). Les régions jouent donc un rôle essentiel dans le financement des projets de développement régional. Sous les régions, les départements jouent le rôle d'intermédiaire entre le niveau régional et le niveau local de gouvernance. Les départements sont subdivisés en arrondissements et en cantons, et les conseils départementaux sont élus démocratiquement tous les six ans (INSEE, 2021). Les départements sont responsables de l'attribution des aides sociales, de la construction des écoles, de l'entretien des routes et de l'amélioration des infrastructures municipales (OCDE, 2017). Les communes représentent l'échelon le plus bas de la gouvernance en France et jouissent d'une large autonomie pour administrer à leur gré la politique nationale dans leur sphère géographique. La structure administrative des communes se compose d'un conseil municipal et d'un maire élus démocratiquement, et ces administrations tirent leurs droits et leurs pouvoirs statutaires du Code général des collectivités territoriales (CGCT) (INSEE, 2021).

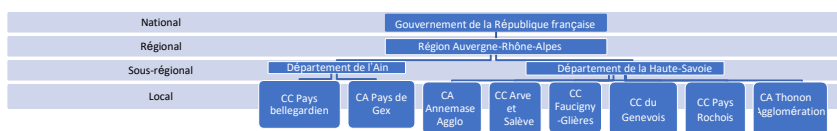


Figure 3 : Structure administrative de la France

1.3 Faits et contexte

Avec plus d'un million d'habitants, Genève et ses environs sont devenus une région transfrontalière dynamique et diversifiée. On estime à 635 000 le nombre de voyageurs qui traversent chaque jour la frontière suisse-française pour satisfaire leurs besoins en matière de logement, d'achats, d'emploi et de loisirs. Avec une qualité de vie élevée, la région a connu une croissance annuelle de 1,6 % au cours des dix dernières années. Entre 2006 et 2014, 14 000 nouveaux résidents se sont installés dans la région tandis que, entre 2006 et 2012, plus de 10 800 nouveaux emplois ont été créés. Au total, 500 000 emplois sont basés dans la région, ce qui fait de celle-ci un pôle de croissance majeur en Europe (Grand Genève, 2022).

Afin de coordonner l'activité et le développement dans cette région en pleine expansion, le Grand Genève a été créé sous la forme d'une autorité transnationale dans la région. Cette autorité est composée de 209 communes, de deux cantons suisses et de deux départements français. Initialement prévu pour protéger l'environnement écologique de la région, le Grand Genève coordonne tous les projets essentiels, y compris les nouvelles mesures de mobilité. Par exemple, le Léman Express est un train transportant chaque jour 50 000 passagers, financé par l'autorité et reliant la région grâce à quarante-deux gares réparties sur six lignes différentes, avec plus de 230 km de voies. D'autres mesures visant à améliorer la mobilité comprennent actuellement l'expansion du tramway, l'amélioration des services de bus, le développement d'une voie verte transfrontalière et la construction de pistes cyclables (Grand Genève, 2022).

Malgré les efforts considérables déployés pour améliorer la mobilité dans la région, l'encombrement de la circulation reste un problème majeur, car des milliers de navetteurs vivant en France se rendent chaque jour à Genève pour y travailler (Grand Genève, 2022). Comme les prix des logements sont plus bas et que le marché du logement est plus flexible en France, de nombreux travailleurs percevant des salaires suisses choisissent de migrer de l'autre côté de la frontière pour répondre à leurs besoins en matière de logement (von Ehrlich *et al.*, 2018). Ce flux migratoire de travailleurs s'installant en France et travaillant en Suisse a généré une dynamique unique sur les marchés locaux du logement. L'étude de cas de la région frontalière genevoise est donc représentative d'un marché du logement transfrontalier fortement influencé par les dynamiques frontalières.

1.4 Éléments moteurs et facteurs

1.4.1 Pénurie de logements à Genève

Alors que la construction de logements et d'hébergements augmente dans la ville de Genève, une étude du Crédit Suisse a révélé que les nouvelles constructions ne parviennent toujours pas à répondre à la demande, ce qui entraîne un exode vers la France et vers le canton de Vaud. L'étude souligne que seuls 18,5 % des habitants de Genève sont propriétaires de leur logement et que le reste de la population est locataire. Ce taux est nettement inférieur à la moyenne nationale de 38,2 % de propriétaires (Bradley, 2018).

En outre, l'étude note que Genève a toujours souffert d'une pénurie aiguë de logements, tant à acheter qu'à louer, puisque 2 000 personnes environ choisissent chaque année de s'installer en France (Bradley, 2018). Entre 2008 et 2018, le rapport note que plus de 20 000 personnes ont quitté Genève pour s'installer en France. Parallèlement, au moins 600 à 700 personnes s'installent chaque année dans le canton de Vaud voisin. L'étude estime que cet exode se traduit par une perte annuelle de 530 à 700 millions CHF en termes de recettes fiscales (Bradley, 2018).

L'une des contraintes qui ralentissent la construction de nouveaux logements est le temps qu'il faut pour mener à bien le processus de planification. À Genève, le processus de construction de nouveaux bâtiments est long et soumis au veto des municipalités, ce qui retarde d'autant l'arrivée de nouvelles offres sur le marché (Boucher *et al.*, 2022). En France, un système de zonage sur plans garantit un processus de développement rapide mais, comme les communes françaises se sont densifiées et développées plus intensément ces vingt dernières années, l'opposition locale aux nouvelles constructions commence à ralentir le processus de développement du côté français également (Boucher *et al.*, 2022).

1.4.2 Inélasticité de l'offre à Genève

L'inélasticité de l'offre dans la ville de Genève et vers le centre de la région représente un obstacle majeur au développement d'un marché fluide et dynamique (von Ehrlich *et al.*, 2018). La forte demande de logements à proximité du centre-ville reste un problème majeur car l'afflux constant de nouveaux migrants continue d'exercer une pression sur les logements situés dans le centre. En revanche, l'offre demeure faible, conséquence de mesures restrictives en matière d'utilisation des sols et d'une opposition locale. Les terres cultivées protégées autour de la ville créent une véritable ceinture verte qui limite considérablement la capacité de croissance de la ville (Hilber et Schöni, 2016). En outre, les frontières physiques telles que le lac Léman et les montagnes environnantes limitent l'offre de terrains à Genève. De même, les contrôles locaux de l'utilisation des sols imposant des restrictions de hauteur dans les zones urbaines et le mécanisme de veto municipal étouffent la densification et l'intensification des zones urbaines (Hilber et Schöni, 2016).

La pression croissante est principalement due à une économie florissante associée à une forte immigration. Cela étant, les taux de vacance ont augmenté dans la région du Grand Genève, passant de 0,95 % à 1,66 % entre 2012 et 2019, car le boom de la construction résidentielle s'est concentré sur les petites villes et les banlieues de navetteurs (Bradley, 2018). Cette vacance est en partie due à des facteurs de localisation, la demande étant plus forte dans les centres-villes et moins forte dans les villes-dortoirs résidentielles. À l'inverse, la ville de Genève affiche un faible taux de vacance de seulement 0,5 %, représentatif de l'inélasticité et des contrôles sévères imposés au marché du logement genevois (Büchler *et al.*, 2021).

1.4.3 Contrôle des prix et secteur locatif

Étant donné que 60 % environ de la population suisse vit dans un logement loué (ce pourcentage atteignant presque 80 % dans la ville de Genève), les locataires bénéficient de solides protections locatives : les propriétaires ne peuvent augmenter le loyer que lorsque leurs propres coûts augmentent (en raison des coûts de rénovation, de la hausse des taux d'intérêt, etc.) (O'Dea, 2020). Ainsi, les locataires de longue durée jouissent d'un niveau élevé de protection et de loyers plus abordables. D'autre part, les personnes qui entrent sur le marché de la location sont obligées de supporter la pression sur les prix due à la hausse de la demande (O'Dea, 2020).

Depuis 2007, les autorités gouvernementales suisses jouent un rôle plus important dans la régulation du marché et le contrôle des prix, tant pour les logements neufs que pour les logements rénovés. Les loyers sont contrôlés et réglementés dans le secteur locatif privé afin de garantir aux locataires une stabilité de logement (Petite et Perrella, 2022). Les prix sur le marché des logements occupés par leur propriétaire sont également contrôlés et réglementés, les autorités imposant des plafonds de prix et des contrôles sur la vente des appartements (Petite et Perrella, 2022).

Il existe en Suisse une règle qui interdit aux investisseurs institutionnels étrangers d'investir dans l'immobilier résidentiel en Suisse. Malgré cela, étant donné l'importance du secteur financier suisse, de nombreux investisseurs institutionnels suisses ont racheté des complexes d'appartements et procédé à des expulsions massives afin de tirer davantage de profits de leurs propriétés (O'Dea, 2020).

1.4.4 Inégalité des revenus

L'inégalité des revenus pose un problème majeur qui affecte la stabilité du marché du logement dans le Grand Genève. Comme des travailleurs suisses s'installent dans des communes françaises, le coût du logement du côté français de la frontière a été multiplié par six au cours des cinq dernières années, les promoteurs et les vendeurs profitant des revenus plus élevés des travailleurs suisses (Boucher *et al.*, 2022). Ce processus ayant poussé le marché vers le haut, les résidents français percevant des revenus français se trouvent désavantagés et incapables d'être compétitifs sur le marché (Boucher *et al.*, 2022). De fait, la municipalité d'Annemasse se situe au quatrième rang des inégalités de revenus en France (INSEE, 2021). Pour remédier à cette situation, les gouvernements locaux produisent davantage de logements sociaux et abordables afin de loger les personnes exclues du marché.

Un autre problème sous-jacent du marché du logement du Grand Genève est la ségrégation spatiale de sa population : les étrangers (en particulier les Européens non occidentaux moins éduqués) ont tendance à vivre dans des zones où les logements sont de moindre qualité (Schaerer et Baranzini, 2009). Bien que la ségrégation spatiale de la population du Grand Genève n'ait rien à voir avec celle observée dans certaines régions urbaines d'Europe occidentale, il est prouvé que les populations étrangères à Genève ont tendance à vivre dans des logements plus petits, à avoir des cuisines moins grandes et à partager des chambres avec plusieurs occupants. Les résidents suisses, quant à eux, ont tendance à avoir un logement plus spacieux, sont moins exposés à la pollution sonore extérieure et sont plus susceptibles d'être propriétaires de leur logement (Schaerer et Baranzini, 2009).

1.4.5 Accessibilité transfrontalière

Cette recherche s'intéresse spécifiquement à la manière dont la formation d'un marché du logement transfrontalier est intégrée au niveau d'accessibilité présent dans la région frontalière. L'accessibilité peut donc être un moteur ou un obstacle à la promotion des possibilités d'intégration du logement dans les régions frontalières.

Comme cette étude de cas englobe l'agglomération du Grand Genève et l'aire urbaine fonctionnelle d'Annecy, elle affiche certains des niveaux d'accessibilité les plus élevés observés tout au long de la recherche. À la frontière en particulier, le niveau d'intégration transfrontalière est extrêmement élevé car les transports publics et les infrastructures autorisent une grande accessibilité entre les banlieues françaises et le centre de Genève. Grâce à ce réseau de transport intégré, connecté et accessible, les travailleurs suisses sont davantage motivés pour se loger en France car ils seront ainsi à proximité et auront un accès facile aux emplois basés à Genève.

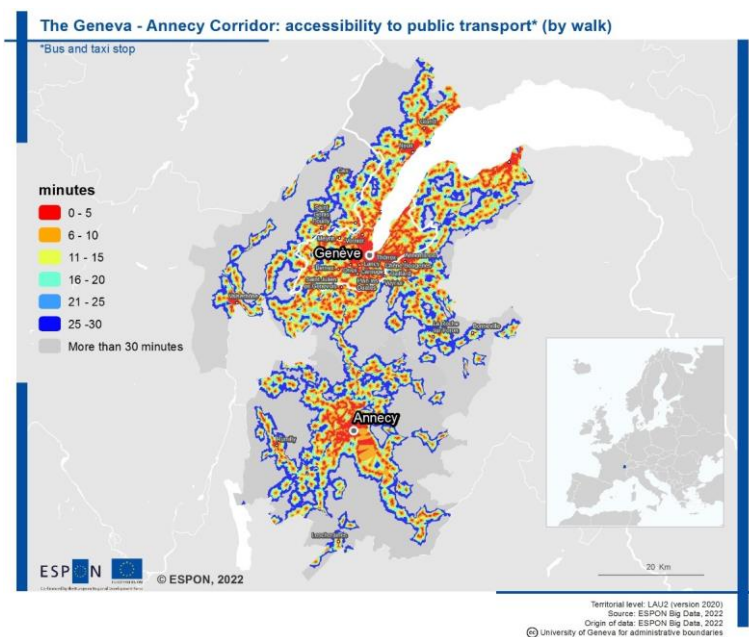


Figure 4 : Accessibilité par les transports publics

Cette carte montre l'accessibilité aux arrêts de bus des transports publics et aux arrêts de taxis, mesurée par le temps de marche nécessaire entre n'importe quel point de la zone analysée et l'arrêt le plus proche. Les résultats sont représentés sous forme d'isochrones avec un intervalle de 5 minutes. La carte révèle qu'Annecy et Genève sont bien reliées par un corridor et, de fait, dans toute la région couverte par l'étude de cas.

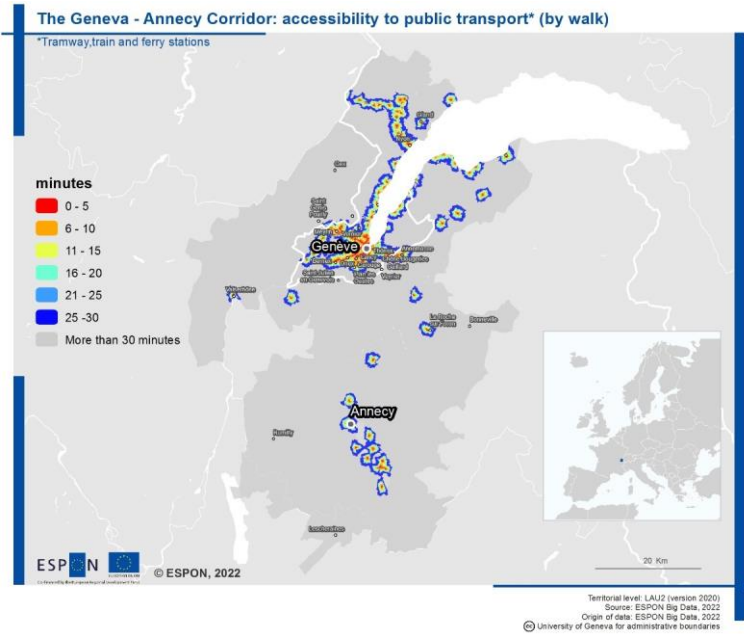


Figure 5 : Accessibilité par les transports publics (rail)

Cette carte montre l'accessibilité aux stations de tramway, de train et de ferry des transports publics, mesurée par le temps de marche nécessaire entre n'importe quel point de la zone analysée et la station la plus proche. Les résultats sont représentés sous forme d'isochrones avec un intervalle de 5 minutes. Comme dans d'autres études de cas, l'accessibilité aux infrastructures ferroviaires est plus limitée, ce qui indique que la région frontalière directe est moins intégrée par le rail que par d'autres moyens de transport.

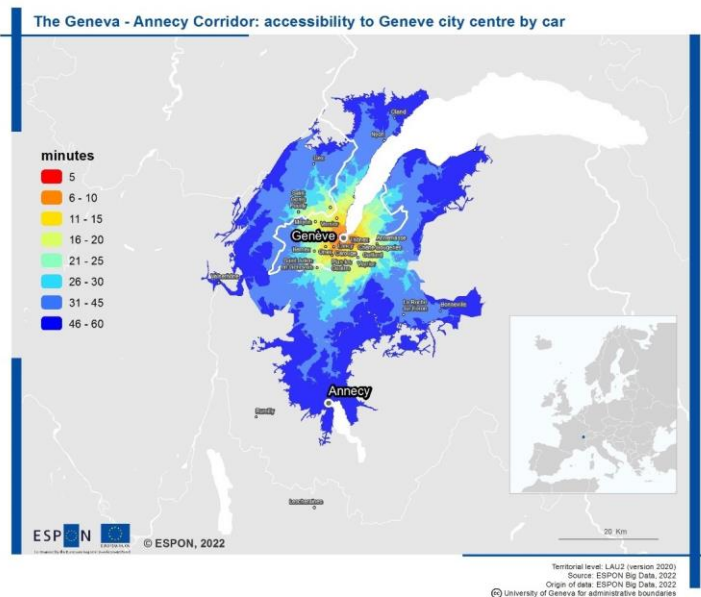


Figure 6 : Accessibilité aux centres d'emploi – Côté suisse

Cette carte montre l'accessibilité aux commerces de détail, mesurée par le temps de trajet en voiture nécessaire entre n'importe quel point de la zone analysée et le centre-ville de Genève. Les résultats sont représentés sous forme d'isochrones avec un intervalle de 5 minutes. L'accessibilité en voiture au-delà de la région frontalière indique clairement une accessibilité du centre de Genève en moins de 45 minutes, bien au-delà des régions frontalières. En particulier, la région frontalière d'Annemasse est très bien desservie en moins de 25 minutes.

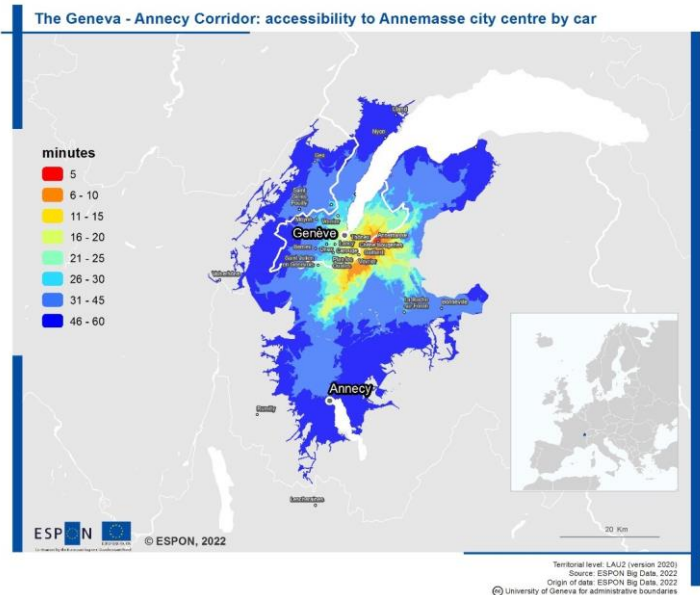


Figure 7 : Accessibilité aux centres d'emploi – Côté français

Cette carte montre l'accessibilité aux commerces de détail, mesurée par le temps de trajet en voiture nécessaire entre n'importe quel point de la zone analysée et le centre-ville d'Annemasse. Les résultats sont représentés sous forme d'isochrones avec un intervalle de 5 minutes. La connectivité entre Annemasse et Genève est ici aussi très visible.

1.5 Analyse politique

1.5.1 Stratégies d'aménagement du territoire

En Suisse, le gouvernement fédéral a décentralisé les pouvoirs de planification au niveau cantonal. La plupart des cantons, à l'exception de Genève, ont pour leur part transféré les questions de planification aux municipalités. Dans le canton de Genève, le canton a décidé de conserver ses fonctions de planification et demeure responsable en dernier ressort de l'autorisation des nouvelles constructions et du développement (Office de l'urbanisme, 2022). Lorsqu'une nouvelle construction est prévue dans une municipalité genevoise, la municipalité joue un rôle limité au cours du processus de planification en prodiguant des conseils et en représentant les intérêts locaux mais, au final, le zonage, la planification et l'octroi des permis de construire sont réalisés par le canton (Petite et Perrella, 2022).

Quand une municipalité s'oppose à une nouvelle proposition de développement, elle peut faire valoir un veto municipal pour empêcher de nouvelles constructions et bloquer tout développement futur (Petite et Perrella, 2022). Souvent, lorsqu'une municipalité fait valoir son veto, cela lui permet d'avoir un droit de regard plus important sur le développement futur de sa zone, puisque les nouveaux développements ne peuvent pas progresser en cas de veto (Petite et Perrella, 2022).

Le « Plan directeur cantonal 2030 » (PDCn) est l'actuelle stratégie d'aménagement du territoire pour le canton de Genève. Le PDCn est un document statutaire contraignant pour le canton de Genève, qui coordonne l'activité entre lui et la République fédérale, les cantons voisins et les régions limitrophes (Office de l'urbanisme, 2022). Le PDCn agit à la fois comme un plan régional et un plan local et fixe également le cadre des activités locales dans ses municipalités.

Au nord du canton de Genève, la région de Nyon est une subdivision du canton de Vaud qui a accepté de coordonner les questions de planification entre quarante municipalités. La région de Nyon est également membre de l'agglomération du Grand Genève. La région de Nyon coordonne sa stratégie d'aménagement du territoire de

la même manière que le canton de Genève, avec un « Plan directeur régional du District de Nyon ». Elle convient également de collaborer et de coordonner sa planification spatiale au-delà des frontières avec l'agglomération du Grand Genève (Grand Genève, 2022).

En France, le gouvernement central a décentralisé les questions d'aménagement du territoire aux niveaux régional et local (MLIT, 2012). Il n'existe pas de plan national global conduisant à une stratégie de développement cohérente, bien que l'État joue un rôle dans l'administration de projets interrégionaux d'importance nationale (OCDE, 2017). En outre, l'État peut définir des cadres et des priorités en matière d'aménagement du territoire auxquels les régions et les communes doivent se conformer.

Au niveau régional, chaque région est chargée d'élaborer un « Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires » (SRADDET) (OCDE, 2017). Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes fixe les objectifs régionaux pour le territoire français entourant le canton de Genève. Les stratégies régionales se concentrent sur un certain nombre de thèmes liés aux objectifs économiques, sociaux et environnementaux du territoire (OCDE, 2017). Par ailleurs, la planification locale doit respecter et être compatible avec les composantes du SRADDET afin d'assurer la cohérence régionale.

Le Grand Genève étant une grande région métropolitaine interconnectée, la planification locale pour les municipalités françaises de la région transfrontalière est coordonnée entre les communes. Il existe huit autorités intercommunales d'aménagement du territoire dans la région du Grand Genève. Chacune de ces autorités publie un « Schéma de cohérence territoriale » (SCoT) qui définit la stratégie d'aménagement du territoire en vue de guider le développement urbain de la région. Ce document vise à développer des zones urbaines équilibrées, notamment en ce qui concerne le logement, l'inclusion sociale, les transports publics et les besoins de développement économique (OCDE, 2017).

En outre, les communes sont censées mettre en place leurs réglementations locales en matière de construction et leurs stratégies de développement durable par le biais d'un Plan local d'urbanisme (PLU) (MLIT, 2012). Certaines municipalités choisissent de regrouper leurs PLU en un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) cohérent, où les questions de planification locale concernant plusieurs communes sont intégrées dans une seule et même stratégie (OCDE, 2017). Qu'une commune crée son propre PLU ou qu'elle coordonne ses activités avec celles des communes voisines dans le cadre d'un PLUi, ces documents d'urbanisme localisés doivent respecter les orientations définies dans le SCoT et le SRADDET.

Le Grand Genève coordonne les activités de développement et de planification entre les différentes autorités par le biais de projets d'agglomération (Grand Genève, 2022). Ces projets servent de guides de planification transfrontalière et autorisent un développement durable et holistique de la région. Toutes les autorités participantes de l'agglomération du Grand Genève collaborent et s'accordent sur un ensemble de principes directeurs qui guident le développement et améliorent les mesures de mobilité dans toute la région. Bien que les projets ne soient pas contraignants en principe, leur orientation transfrontalière (intégrant souvent des projets d'infrastructures transfrontalières) ainsi que leur mécanisme de financement (généralement un financement fédéral suisse stipulant la cohésion) garantissent l'alignement et l'acceptation mutuelle de toutes les décisions politiques prises par les différentes autorités (Boucher *et al.*, 2022).

1.5.2 Politiques de logement

Les politiques de logement dans cette région transfrontalière varient considérablement : les politiques suisses du logement favorisent un marché plus contrôlé tandis que les politiques françaises du logement dépendent davantage des conditions du marché libre et de la prise de décision centralisée (Boucher *et al.*, 2022). Force est de constater que l'incapacité à gérer efficacement la crise du logement à Genève repousse les problèmes au-delà de la frontière et génère des externalités négatives dans toute la région. Par exemple, à Genève, la majorité de la population loue des logements sur un marché réglementé, avec de nombreux contrôles des prix (Petite et Perrella, 2022). En outre, le processus de développement est souvent long et fastidieux, surtout par rapport au processus de développement français (Boucher *et al.*, 2022). Ces conditions poussent de nombreux travailleurs suisses à émigrer, puisque le manque d'offres nouvelles et financièrement abordables oblige les ménages à chercher ailleurs. En France, le marché est moins réglementé et l'offre est plus importante, à des prix nettement inférieurs aux prix genevois (Boucher *et al.*, 2022). Sous l'effet de ce processus de migration suisse, les prix des logements français ont grimpé en flèche et les travailleurs français sont moins en mesure de concurrencer les revenus des Suisses sur le marché du logement. Par conséquent, les autorités françaises sont tenues de construire de nouvelles unités de logement social et abordable pour les ménages exclus du marché, alors que l'administration politique centralisée les empêche de légiférer efficacement pour répondre aux besoins et à la dynamique propres à leur région frontalière (Boucher *et al.*, 2022).

Typologie	Suisse	France
Statutaire	<ul style="list-style-type: none"> Plans directeurs régionaux/cantonaux – Stratégies d'aménagement du territoire Loi sur les résidences secondaires 2015 Loi Lex Koller 1983 – restreint les achats des étrangers Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) Loi générale sur les zones de développement (LGZD) – Loi genevoise régissant le logement et le développement Loi générale sur le logement et la protection des locataires (Genève) 1977 	<ul style="list-style-type: none"> DATAR (Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale) – législation nationale sur l'aménagement du territoire définissant des cadres Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et Plan local d'urbanisme (PLU) SRU (Solidarité et Renouvellement urbain) – stipule que 25 % des logements des communes urbaines sont réservés au parc HLM ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) – impose des pénalités aux communes n'ayant pas 25 % de logements HLM ELAN (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) – législation sur la réforme du logement modernisant le système de planification
Fiscale	<ul style="list-style-type: none"> Contrôle des prix sur les marchés du logement Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) – contrôle des prix des logements rénovés Ouverture d'un compte d'épargne-logement auprès de la banque d'État Système de garantie soutenu par l'État Réduction des frais d'enregistrement Avances remboursables et prêts garantis par l'État Surtaxe pour les locataires de logements subventionnés qui dépassent le niveau de revenu 	<ul style="list-style-type: none"> Caisse des dépôts et consignations – banques d'investissement publiques octroyant des prêts à faible coût Exemptions/Réductions d'impôts pour les propriétaires pratiquant des loyers réduits Zones à loyers contrôlés Compte d'épargne-logement Prêts réglementés pour les propriétaires occupants PTZ (Prêt à taux zéro) – Prêts bonifiés à 0 % Réduction d'impôt pour les nouvelles constructions locatives privées Subventions de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) – pour les propriétaires qui améliorent leurs biens immobiliers
Publique	<ul style="list-style-type: none"> HBM (agence administrant des logements abordables) – blocs de logements abordables appartenant à des agences immobilières d'utilité publique HLM (associations de logement social) – logements sociaux pour personnes à faible revenu HM – logements mixtes pour locataires bénéficiant de subventions LUP (types de logements publics) – logements d'utilité publique dans la catégorie des HBM 	<ul style="list-style-type: none"> HLM (Habitation à loyer modéré) – logements sociaux à loyer modéré appartenant à des entreprises publiques ou à des municipalités Logements abordables subventionnés
Universelle	<ul style="list-style-type: none"> Allocation de logement Logement subventionné Coopératives de logement à but non lucratif 	<ul style="list-style-type: none"> APL (Aide personnalisée au logement) PAH (Prêt à l'amélioration de l'habitat) – subvention à l'amélioration pour les propriétaires occupants à faibles revenus

Figure 8 : Tableau synthétique des politiques de logement

L'une des principales différences des marchés du logement collectif est la prédominance du secteur locatif à Genève par rapport à la prédominance de l'achat sur le marché de la propriété occupante en France. Le canton de Genève présentant un marché contraint, très réglementé et extrêmement inélastique, les ménages qui cherchent à acquérir un bien immobilier n'ont souvent d'autre alternative que d'acheter de l'autre côté de la frontière (von Ehrlich *et al.*, 2018). La politique du logement pour la région du Genevois français étant en grande partie définie par les autorités nationales à Paris, la gestion locale du marché du logement se révèle difficile à mettre en

œuvre car les décideurs locaux sont soumis aux politiques et mandats nationaux. Par conséquent, de nombreuses dynamiques et particularités propres à la région ne sont pas suffisamment prises en compte dans l'élaboration des politiques locales, les législateurs et responsables politiques étant redevables de la politique nationale. Si l'on compare les politiques du logement des deux États, il ressort que la réglementation et le contrôle du secteur du logement sont mis en avant par le biais de politiques statutaires, avec de nombreuses mesures fiscales visant à atténuer les prix élevés du logement. Le canton de Genève dispose d'un secteur du logement public plus étendu étant donné la dépendance historique du canton à l'égard du secteur locatif privé. Dans l'ensemble, il apparaît clairement que les problèmes liés à la saturation du marché du logement dans le canton de Genève sont à l'origine de problèmes sur les marchés du logement de part et d'autre de la frontière, tandis que l'absence de politique du logement unitaire et cohérente pour l'ensemble de la région fait perdurer ce déséquilibre entre Genève et les communes métropolitaines environnantes (Hilber et Schöni, 2016).

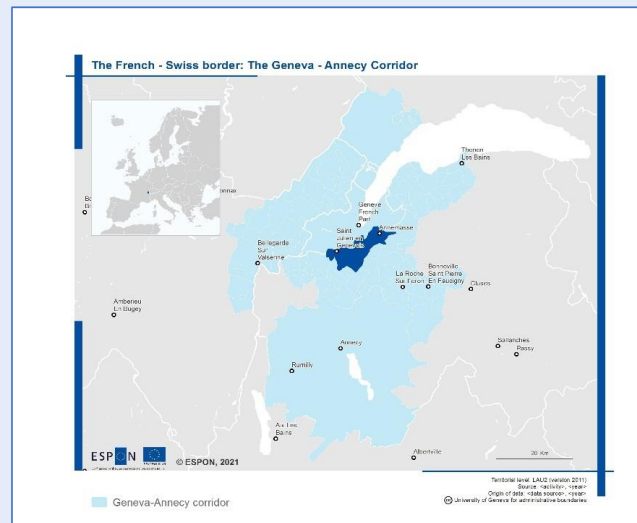
1.6 Conclusions des entretiens locaux

Le tableau ci-dessous présente les résultats des entretiens semi-structurés avec les acteurs locaux de la région étudiée. Les résultats de ces entretiens sont référencés et mentionnés tout au long du texte.

Représentant	Région	Principaux aspects
Représentants d'Annemasse	France	<ul style="list-style-type: none"> - Marché local du logement : les nouveaux développements sont petits, chers et construits en fonction des revenus des Suisses - Les salaires français ne sont pas compétitifs à Annemasse, d'où la nécessité d'une aide au logement abordable de la part du gouvernement - Davantage de constructions et de développement du côté français de la frontière en raison de moindres restrictions sur les nouvelles constructions - L'État impose un quota de 25 % de logements sociaux dans les nouveaux projets, avec des amendes et une observation annuelle si l'autorité locale n'atteint pas le quota - Forte inégalité des revenus (quatrième plus grande en France) - Sur le marché privé, augmentation des prix de 20 % à Annemasse au cours des six dernières années - Difficultés de mise en œuvre des politiques locales de logement car la centralisation de l'administration politique ne répond pas aux besoins de la région - Nouvelles innovations dans le secteur du logement social/abordable
Représentants du Grand Genève	Grand Genève	<ul style="list-style-type: none"> - Désaccord avec les périmètres des cartes, devrait être cohérent avec l'une de leurs frontières - INSEE – accès aux données pour les travailleurs transfrontaliers - Recherche de collaboration interinstitutionnelle - Le Grand Genève a compétence sur la mobilité interrégionale et les questions écologiques, mais n'a aucune compétence en matière de logement, si ce n'est pour pousser à une plus grande densification de la région
Représentants du canton de Genève	Suisse	<ul style="list-style-type: none"> - Manque d'informations sur la dynamique transfrontalière en raison du refus de déclaration des ménages aux autorités - La propriété par étages (PPE) est un concept nouveau à Genève, qui a vu le jour dans les années 1970 - Discussion sur la participation des municipalités aux décisions d'aménagement du territoire - Bénéfice de l'affectation des taxes en fonction de la coopération transfrontalière, ce qui favorise la coordination des politiques - Contrôle fort de l'État sur la fixation des prix du logement - La nouvelle législation vise à promouvoir le développement de nouveaux logements tout en cherchant à prévenir d'autres dégradations environnementales

Figure 9 : Tableau des entretiens

2 Fiche régionale : Suisse-France : Région métropolitaine de Genève



Section 1 : Logement

Législation

Région

Loi sur les résidences secondaires 2015 – *Loi fédérale suisse*
 Lex Koller 1983 – *Loi fédérale suisse*
 Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) – *Loi fédérale suisse*
 DATAR – *Lois nationales françaises sur l'urbanisme*
 SRU – *Loi nationale française sur le logement abordable*
 ALUR – *Loi nationale française sur le logement social*
 ELAN – *Réforme française du logement 2017*
 SRADDET – *Schéma régional Auvergne-Rhône-Alpes*
 Projet d'agglomération – *Stratégies transfrontalières coordonnées pour la métropole genevoise*

Zones locales

Loi générale sur les zones de développement (LGZD) – *Loi du canton de Genève*
 Loi générale sur le logement et la protection des locataires 1977 – *Loi du canton de Genève*

Stratégies

Plan directeur cantonal – *Genève*
 Plan local d'urbanisme – *Annemasse et Saint-Julien-en-Genevois*

2 Fiche régionale : Suisse-France : Région métropolitaine de Genève

Administrations	Office fédéral du logement – Suisse Min. Transition écologique et Cohésion des territoires – France	Département du Territoire – Canton de Genève Maison de l'Habitat – Annemasse Agglo Service Habitat – CC du Genevois
Régime d'occupation	44,1 % – Taux d'accession à la propriété en Suisse 62, % – Taux d'accession à la propriété en France	18,3 % – Taux d'accession à la propriété à Genève 42 % – Taux d'accession à la propriété à Annemasse 47 % – Taux d'accession à la propriété à St-Julien-en-Genevois
Abordabilité	6 250 CHF (5 896 €) – Prix moyen d'une maison par m ² en Suisse 3 800 € – Prix moyen d'une maison par m ² en France	15 437 CHF (14 561 €) – Prix moyen d'une maison par m ² à Genève 4 483 € – Prix moyen d'une maison par m ² à Annemasse 5 000 € – Prix moyen d'une maison par m ² à Genève
Pénurie d'offre	~3 000 nouvelles unités résidentielles – nécessaires chaque année pour suivre le rythme de la croissance démographique de Genève	
Section 2 : Dynamique transfrontalière		
	Région	Zones locales
Habitants	1 017 920 – Population de Grand Genève Agglo 2018	506 343 – Population du canton de Genève 36 250 – Population d'Annemasse 15 509 – Population de St-Julien-en-Genevois
Solde migratoire	635 000 – Traversées quotidiennes par jour	555 000 – Nombre de passages quotidiens de frontière vers Genève ~30 000 – Déplacements quotidiens à partir d'Annemasse
Franchissement des frontières	14 – Points de contrôle physiques au passage des frontières	2 – Autoroutes transfrontalières 5 – Voies de chemin de fer transfrontalières 3 – Tramways transfrontaliers (2 prévus) 17 – Lignes de bus transfrontalières Léman Express – Service ferroviaire transfrontalier de navettage
Pouvoir d'achat	81 758 300 CHF (77 143 936 €) – PIB par habitant en Suisse 37 440 € – PIB par habitant en France	33 600 € – PIB par habitant en Auvergne-Rhône-Alpes 110 074 CHF (103 862 €) – PIB par habitant à Genève
Inflation	France 1,96 % – Taux d'inflation en France 2021 0,6 % – Taux d'inflation en Suisse 2021	8,1 % – Taux de chômage en France 2021 2,5 % – Taux de chômage en Suisse
Chômage	France 2021 8,1 % – Taux de chômage en France 2,5 % – Taux de chômage en Suisse	1,14 % – Taux d'intérêt immobilier moyen en France 1,6 % – Taux d'intérêt immobilier moyen en Suisse
Taux d'intérêt immobilier	1,14 % – Taux d'intérêt immobilier moyen en France 1,6 % – Taux d'intérêt immobilier moyen en Suisse	Les taux d'intérêt immobiliers à long terme ont récemment augmenté en Suisse alors qu'ils ont baissé en France.
Barrières linguistiques	Français – Langue officielle de la France et de la Suisse	Anglais – Deuxième langue courante Italien – Autre langue officielle de la Suisse Allemand – Autre langue officielle de la Suisse
	Section 3 : Cadres d'aménagement du territoire	
	Région	Zones locales

2 Fiche régionale : Suisse-France : Région métropolitaine de Genève

Plans régionaux	Projet d'agglomération – <i>Stratégies de développement transfrontalier</i>	PDC – <i>Canton de Genève</i> SCoT – <i>Annemasse Agglo et CC du Genevois</i> PLU – <i>Annemasse et St-Julien-en-Genevois</i> Interreg Méditerranée – <i>France uniquement</i> Interreg Bassin maritime ENI CBC – <i>France uniquement</i>
Programmes européens/transfrontaliers	Interreg Espace alpin – <i>Région Interreg de l'UE</i> Interreg Nord-Ouest – <i>Région Interreg de l'UE</i> Interreg France-Suisse – <i>Région Interreg de l'UE</i>	
Accords de coopération	Espace Schengen – <i>Zone européenne de libre circulation</i>	Léman Express – <i>exploité par les autorités françaises et suisses</i> Convention fiscale – <i>Travailleurs frontaliers français imposés en Suisse</i>
Gouvernance	Grand Genève Agglo – <i>Autorité régionale transfrontalière</i>	Office de l'urbanisme – <i>Autorité d'aménagement du territoire de Genève</i> Service Urbanisme foncier – <i>Autorité d'aménagement du territoire d'Annemasse</i> Service aménagement urbain et commercial – <i>Autorité d'aménagement du territoire de St-Julien-en-Genevois</i>
Initiatives locales	GGBa – <i>Greater Geneva Bern area</i>	LLGC – <i>Groupement local de coopération transfrontalière</i>
Cadres juridiques	Directives de l'UE – <i>cadres juridiques généraux pour la région</i> Législation fédérale suisse – <i>cadres juridiques généraux pour la région</i>	Autonomie cantonale – <i>Genève jouit de droits indépendants en tant que canton autonome</i>

3 Indicateurs de l'étude de cas suisse-française

Ce chapitre passe en revue et analyse de manière cohérente les indicateurs actualisés et les nouveaux indicateurs afin de parvenir à des conclusions intermédiaires qui nous donnent plus de détails sur l'activité du marché du logement transfrontalier et de mieux comprendre le bien-être général par rapport à l'abordabilité du logement.

3.1 Offres et prix

Ce sous-chapitre détaille les informations relatives aux offres et aux prix recueillies dans le cadre d'un processus d'exploration du web (« web scraping ») au moyen d'un certain nombre d'indicateurs distincts.

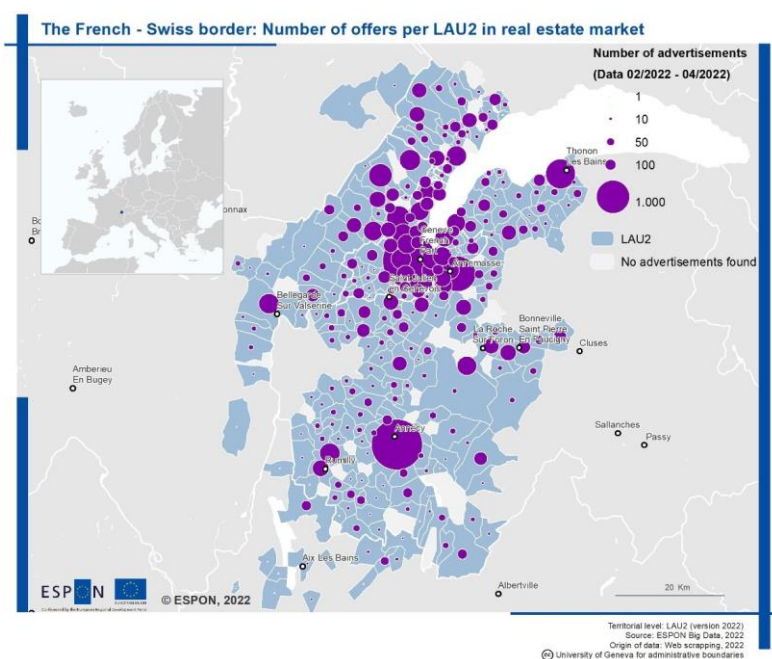


Figure 10 : Nombre d'offres sur les biens annoncés par municipalité sur le marché immobilier

Indicateur et données

Cette carte montre le nombre d'annonces pour l'achat de logements extraites de portails web au cours de la période allant de février à avril 2022. Les annonces sont agrégées au niveau UAL2 ; elles sont uniques et, même si elles présentent plusieurs occurrences, ne sont comptées qu'une seule fois dans le temps.

Les annonces collectées sont nettoyées selon la méthodologie expliquée dans l'annexe technique. Pour certaines unités UAL2, aucune annonce valable n'a été trouvée. La liste des annonces valables est utilisée dans tous les indicateurs suivants.

Tendances et modèles

Comme on pouvait s'y attendre, le nombre d'offres est le plus élevé dans les villes métropolitaines de Genève, d'Annemasse et d'Annecy et moins élevé dans les zones plus rurales entre ces villes. Il convient de mentionner que l'offre à Genève est fragmentée en plusieurs unités UAL2, de sorte que le nombre d'annonces est plus important qu'il n'y paraît sur la carte.

La partie française compte un nombre d'annonces beaucoup plus élevé que la région suisse (+80 %), dont beaucoup sont concentrées dans les unités UAL2 proches de la frontière avec la Suisse (Annemasse, Thonon-les-Bains).

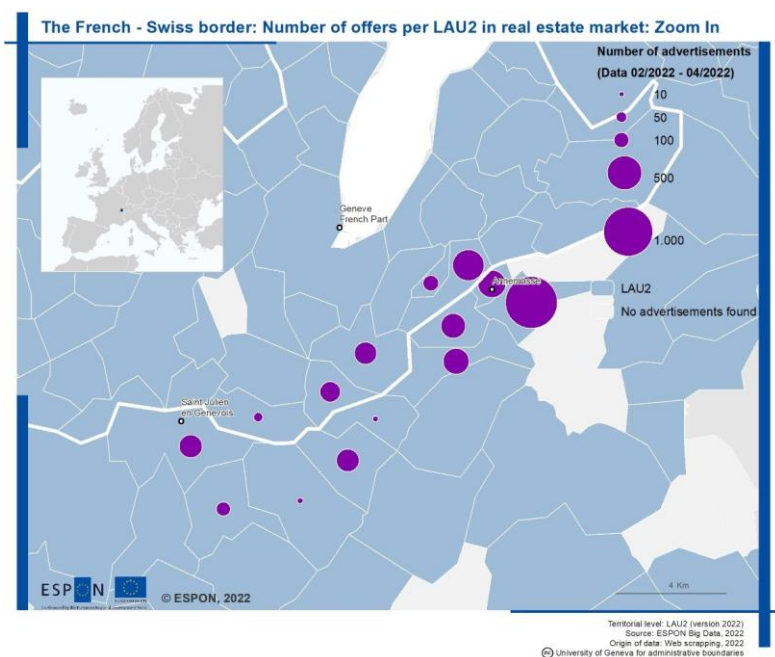


Figure 11 : Zoom sur la frontière – Nombre d'offres sur les biens annoncés

Indicateur et données

Cette carte montre le nombre d'annonces pour l'achat de logements extraites de portails web au cours de la période allant de février à avril 2022. Les annonces sont agrégées au niveau UAL2 ; elles sont uniques et, même si elles présentent plusieurs occurrences, elles ne sont comptées qu'une seule fois dans le temps.

Les annonces collectées sont nettoyées selon la méthodologie expliquée dans l'annexe technique. Pour certaines unités UAL2, aucune annonce valable n'a été trouvée. La liste des annonces valables est utilisée dans tous les indicateurs suivants.

Tendances et modèles

La carte indique le nombre d'offres le long de la région frontalière, la région d'Annemasse ayant le plus grand nombre d'offres, ce qui indique un marché actif.

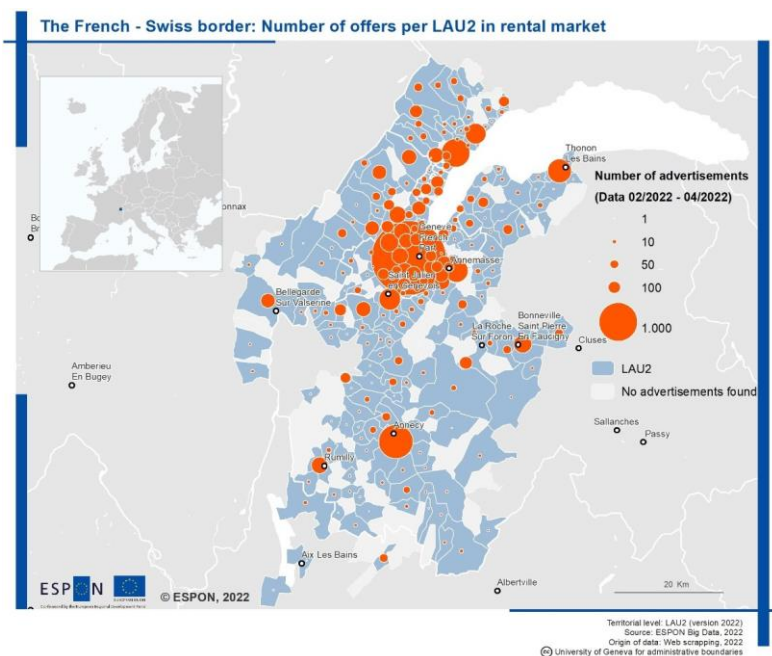


Figure 12 : Nombre d'offres sur les biens annoncés par municipalité sur le marché locatif

Indicateur et données

Cette carte montre le nombre d'annonces pour la location de logements extraites de portails web au cours de la période allant de février à avril 2022. Les annonces sont agrégées au niveau UAL2 ; elles sont uniques et, même si elles présentent plusieurs occurrences, ne sont comptées qu'une seule fois dans le temps.

Les annonces collectées sont nettoyées selon la méthodologie expliquée dans l'annexe technique. Pour certaines unités UAL2, aucune annonce valable n'a été trouvée. La liste des annonces valables est utilisée dans tous les indicateurs suivants.

Tendances et modèles

Le marché locatif présente un profil distinct de celui du marché immobilier. Bien qu'il y ait encore beaucoup d'annonces pour Annecy et Genève, on observe désormais un plus grand nombre d'annonces directement autour de la frontière, surtout du côté français (Annemasse, Saint-Julien-en-Genevois), mais aussi dans les zones de Genève qui sont un peu plus éloignées de la frontière.

La proportion d'annonces de location par rapport aux annonces d'achat varie considérablement d'un côté à l'autre de la frontière. En Suisse, nous avons à peu près le même nombre d'annonces de location et d'achat (~2 500) alors que, du côté français, le nombre d'annonces de location est deux fois moins élevé que celui des annonces d'achat (2 000 contre 4 500).

Commenté [CC1]: Erreur source ? 4 500 et non 45 000 ?

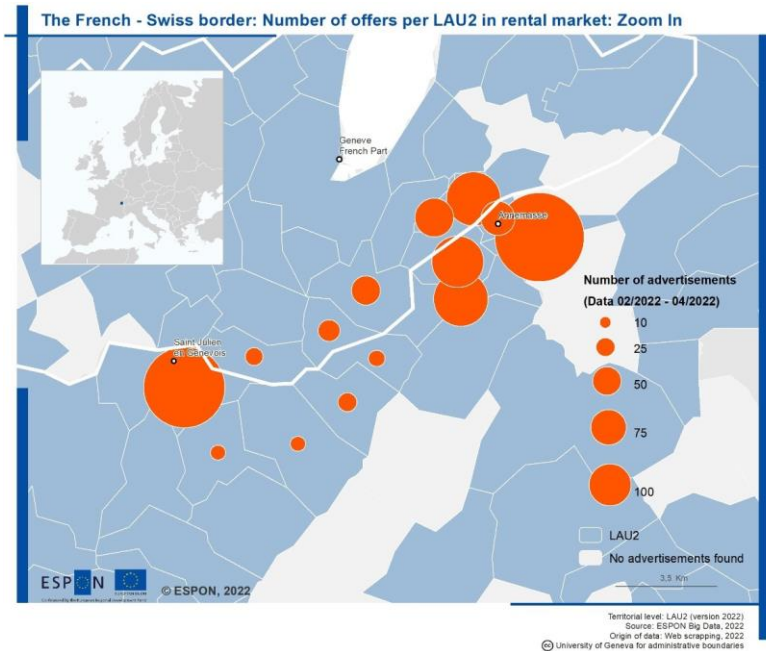


Figure 13 : Zoom sur la frontière – Nombre d’offres de location sur les biens immobiliers annoncés

Indicateur et données

Cette carte montre le nombre d’annonces pour la location de logements extraites de portails web au cours de la période allant de février à avril 2022. Les annonces sont agrégées au niveau UAL2 ; elles sont uniques et, même si elles présentent plusieurs occurrences, ne sont comptées qu’une seule fois dans le temps.

Les annonces collectées sont nettoyées selon la méthodologie expliquée dans l’annexe technique. Pour certaines unités UAL2, aucune annonce valable n’a été trouvée. La liste des annonces valables est utilisée dans tous les indicateurs suivants.

Tendances et modèles

Le nombre d’offres de location est nettement plus élevé dans la région que celui des offres d’achat. Les offres locatives sont les plus nombreuses à Saint-Julien-en-Genevois et à Annemasse.

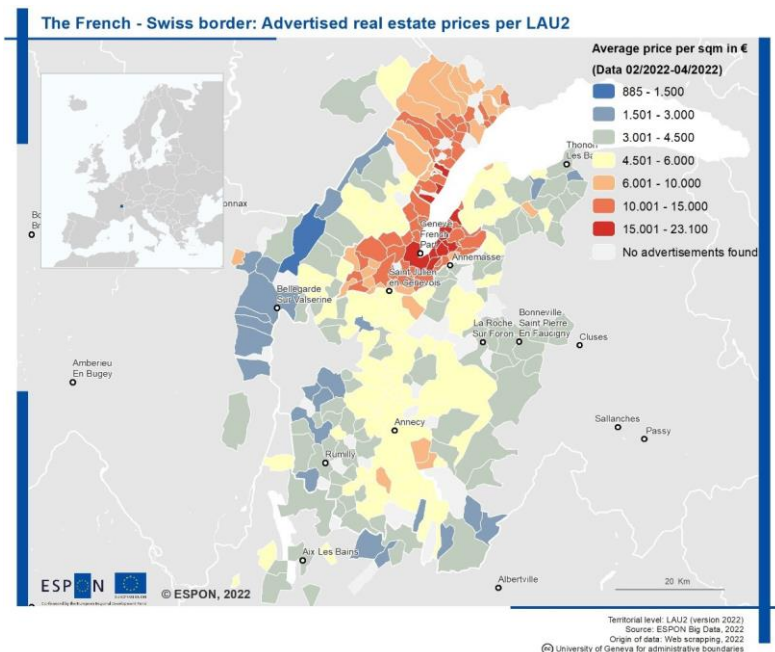


Figure 14 : Prix annoncés des biens résidentiels à vendre

Indicateur et données

Cette visualisation montre les prix annoncés des biens immobiliers. Les données indiquées sont le prix moyen d'achat d'un bien en €/m² par unité UAL2 calculé à partir de données extraites de portails web. Toutes les typologies sont incluses (logement collectif/individuel, neuf/ancien). La disponibilité des données au cours de la période considérée limite le calcul de l'indicateur ; ainsi, lorsqu'il n'y a pas d'ajouts pour une UAL2 donnée, l'indicateur est vide.

Tendances et modèles

La tendance est clairement à la hausse constante des prix à Genève et dans les unités UAL2 limitrophes de la Suisse. Tous se situent dans une fourchette de plus de 10 000 €/m².

Dès que l'on passe du côté français, les prix chutent de manière significative pour atteindre moins de la moitié (4 101-5 500 €/m²), et, plus on s'éloigne de la frontière, plus les prix baissent en France, avant d'augmenter à nouveau à Annecy.

Cela indique que la frontière est une barrière difficile à franchir pour le marché immobilier.

Mise à jour du projet

Depuis la collecte des données sur les prix annoncés des logements dans le Grand Genève en 2015, nous constatons une hausse des prix des logements. À Genève, il y a une différence substantielle depuis 2015, où le prix moyen annoncé par mètre carré se situait entre 11 370 € et 17 800 €/m². En 2019, les prix ont augmenté entre 11 750€ et 20 350 €/m² et, en 2022, les prix varient entre 15 000 et 23 100 €/m².

À Annemasse, on observe également une hausse des prix depuis le début de la collecte des données en 2015. En 2015, les prix de vente moyens annoncés étaient compris entre 2 490 et 4 830 €/m² tandis que, en 2019, la fourchette est passée à 3 330-5 800€/m². En 2022, les prix ont légèrement diminué par rapport aux prix de 2019, mais sont restés plus élevés que les prix de 2015, entre 3 000 et 4 500 €/m².

À Annecy, la tendance est similaire à celle d'Annemasse. En 2015, les prix étaient compris entre 2 490 et 7 950 €/m², contre 2 410 à 11 750 €/m² en 2019. En 2022, la fourchette de prix oscillait entre 4 500 et 6 000 €/m² pour Annecy.

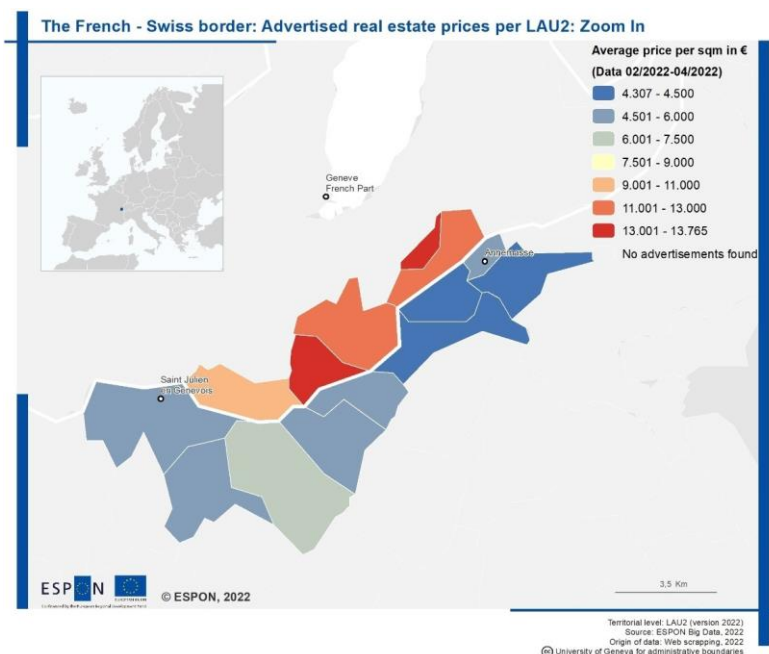


Figure 15 : Zoom sur la frontière – Prix annoncés des biens immobiliers

Indicateur et données

Cette visualisation montre les prix annoncés des biens immobiliers. Les données indiquées sont le prix moyen d'achat d'un bien en €/m² par unité UAL2 calculé à partir de données extraites de portails web. Toutes les typologies sont incluses (logement collectif/individuel, neuf/ancien). La disponibilité des données au cours de la période considérée limite le calcul de l'indicateur ; ainsi, lorsqu'il n'y a pas d'ajouts pour une UAL2 donnée, l'indicateur est vide.

Tendances et modèles

En zoomant sur les régions de l'étude de cas, les différences de prix sont encore plus frappantes. C'est à la frontière près d'Annemasse que les différences de prix sont les plus importantes.

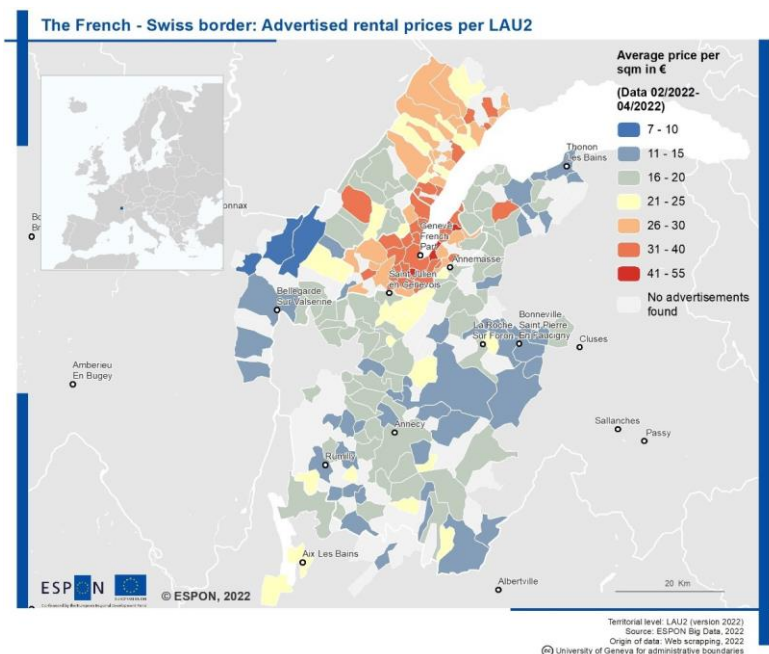


Figure 16 : Prix annoncés des biens résidentiels à louer

Indicateur et données

Cette visualisation montre les prix annoncés de biens locatifs. Les données indiquées sont le prix moyen de location d'un bien immobilier en €/m² par unité UAL2 calculé à partir de données extraites de portails web. Toutes les typologies sont incluses (logement collectif/individuel, neuf/ancien). La disponibilité des données au cours de la période considérée limite le calcul de l'indicateur ; ainsi, lorsqu'il n'y a pas d'ajouts pour une UAL2 donnée, l'indicateur est vide.

Tendances et modèles

Le marché locatif suit la même tendance que le marché immobilier, en ce sens que les prix sont constamment plus élevés à Genève et dans ses environs immédiats (avec des valeurs comprises entre 31 et 54 €/m²). Dès que l'on s'éloigne, les prix chutent considérablement passant à une fourchette comprise entre 9 et 20 €/m².

L'énorme différence de PIB par habitant que nous verrons plus loin est l'une des principales raisons de cette importante différence de prix de part et d'autre de la frontière.

Mise à jour du projet

En ce qui concerne l'évolution des loyers depuis 2019, Genève a connu une hausse de ses prix locatifs annoncés, la fourchette allant de 15,5-16,8 €/m² en 2019 à 31-40 €/m² en 2022. À Annemasse, les loyers les plus élevés enregistrés ont augmenté : la fourchette moyenne en 2019 était de 11,2 à 20,5 €/m², alors qu'elle est désormais de 21 à 30 €/m² en 2022. À Annecy, les loyers sont restés à des prix similaires, la fourchette moyenne pour 2019 étant de 14,4-20,5 €/m² et, en 2022, de 16-20 €/m². Ci-dessous, nous avons joint une carte des loyers moyens annoncés dans le cadre du projet 2019 à des fins de comparaison visuelle.

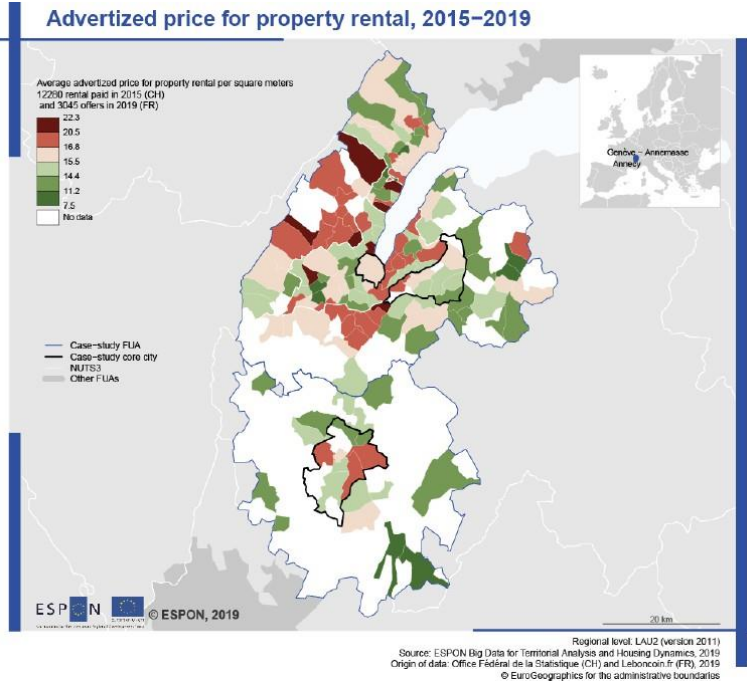


Figure 17 : Prix de location annoncés de 2015 à 2019

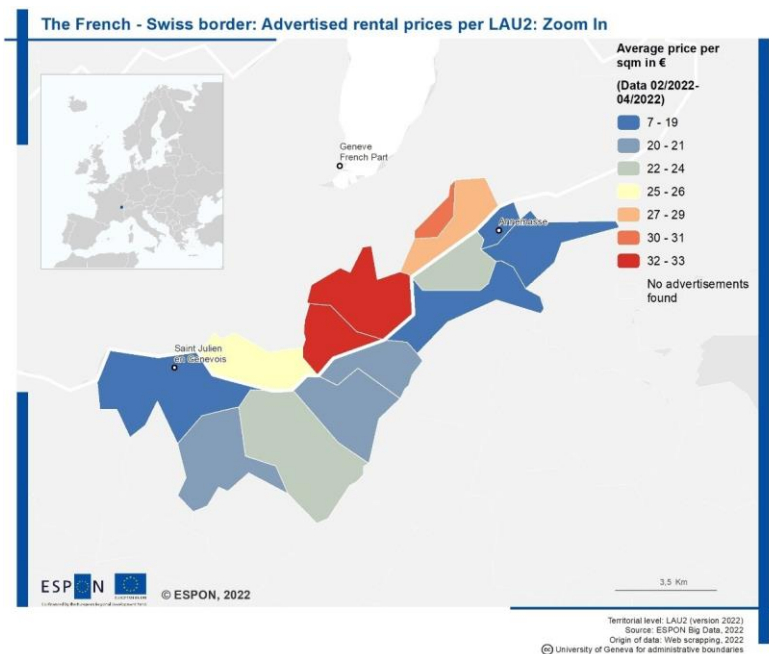


Figure 18 : Zoom sur la frontière – Prix de location annoncés

Indicateur et données

Cette visualisation montre les prix annoncés de biens locatifs. Les données indiquées sont le prix moyen de location d'un bien immobilier en €/m² par unité UAL2 calculé à partir de données extraites de portails web. Toutes les typologies sont incluses (logement collectif/individuel, neuf/ancien). La disponibilité des données au cours de la période considérée limite le calcul de l'indicateur ; ainsi, lorsqu'il n'y a pas d'ajouts pour une UAL2 donnée, l'indicateur est vide.

Tendances et modèles

Comme sur le marché des logements occupés par leur propriétaire, les prix des loyers annoncés diffèrent considérablement, ce qui constitue un obstacle difficile à franchir pour le marché immobilier.

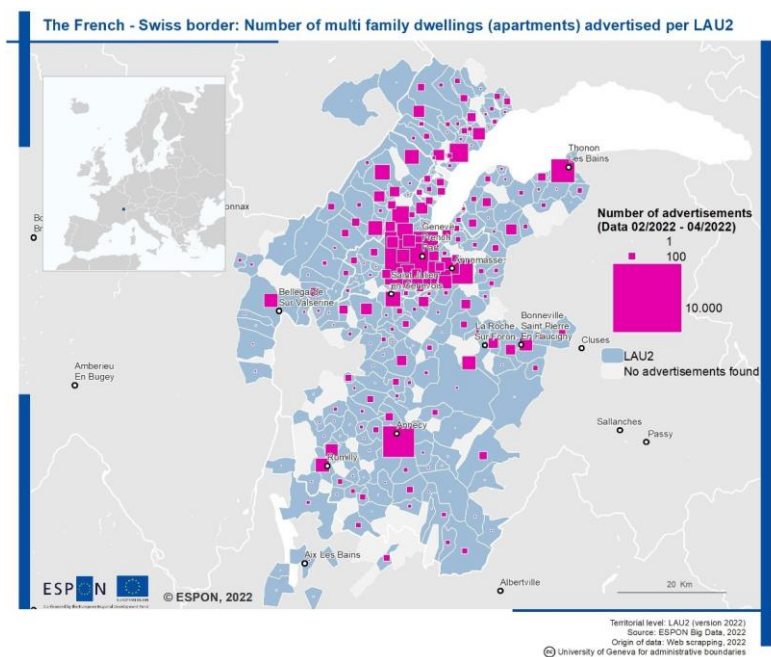


Figure 19 : Type de logement collectif

Indicateur et données

L'indicateur montre le nombre d'annonces valables pour des logements collectifs (appartements) agrégées au niveau UAL2. Il porte à la fois sur les annonces de location et d'achat et nécessite une homogénéisation des typologies de logement, qui diffèrent légèrement d'un pays à l'autre.

Tendances et modèles

Le nombre de logements collectifs mis sur le marché tend à être plus élevé dans les grandes villes. Partout, l'offre est proportionnellement plus élevée par rapport aux logements individuels.

Les proportions entre le nombre d'annonces de logements collectifs et le nombre d'annonces de logements individuels sont similaires de part et d'autre de la frontière (74 % en France, 76 % en Suisse), ce qui indique une typologie du logement similaire dans les deux pays.

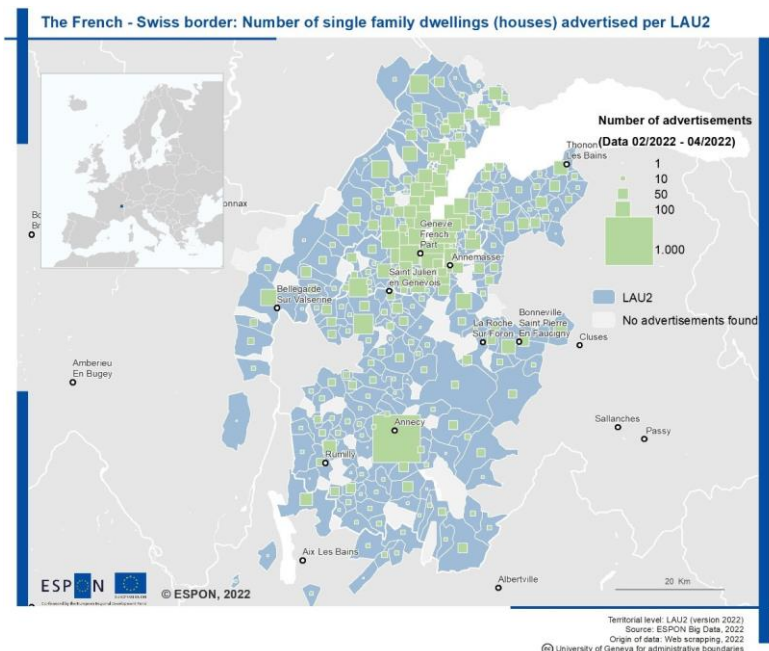


Figure 20 : Type de logement individuel

Indicateur et données

L'indicateur montre le nombre d'annonces valables pour des logements individuels (maisons individuelles) agrégées au niveau UAL2. Il porte à la fois sur les annonces de location et d'achat et nécessite une homogénéisation des typologies de logement, qui diffèrent légèrement d'un pays à l'autre.

Tendances et modèles

En ce qui concerne les logements individuels, nous observons qu'ils ont tendance à être plus abondants dans les unités rurales UAL2, ce qui illustre un effet d'étalement urbain et de suburbanisation.

La proportion de logements individuels par rapport aux logements collectifs est similaire de part et d'autre de la frontière (26 % en France, 24 % en Suisse), ce qui indique une typologie du logement similaire dans les deux pays.

3.1.1 Conclusions intermédiaires : offres et prix

Grâce à ces indicateurs, nous pouvons clairement observer un puissant effet frontière ayant une incidence sur le marché du logement transfrontalier du Grand Genève et vérifier un grand nombre de nos résultats de recherche préliminaires avec les données collectées.

En ce qui concerne l'offre, l'inélasticité du marché suisse évoquée dans les entretiens transparait clairement dans le fait que le marché français a plus d'offres que le marché suisse. Bien que Genève soit la plus grande ville et le centre de la région, le marché français compte toujours plus d'offres de logements locatifs et de logements occupés par leur propriétaire, ce qui illustre à la fois les contraintes d'offre auxquelles est confronté le marché genevois et la prolifération excessive de logements résidentiels pour les navetteurs dans les banlieues françaises et les villes autour de la Suisse. L'indicateur du type de logement révèle également des informations similaires : les logements collectifs sont principalement concentrés dans les plus grands centres urbains de Genève et d'Annecy, tandis que la campagne environnante propose un plus grand nombre de logements individuels, ce qui illustre le caractère plus suburbain et résidentiel que revêtent ces communautés frontalières.

En ce qui concerne les prix, nous pouvons clairement constater un puissant effet frontière, les prix en Suisse et à

Genève étant nettement plus élevés que les prix voisins en France et à Annemasse. Par conséquent, compte tenu de cette grande disparité des prix du logement, il n'est pas surprenant qu'un mouvement transfrontalier de travailleurs suisses vivant en France et faisant la navette vers Genève soit apparu, étant donné la proximité entre le centre de Genève et les logements à bas prix en France, inférieure à 20 minutes en voiture, comme l'indique la figure 6.

3.2 Abordabilité et rentabilité

Ce sous-chapitre détaille les informations relatives à l'abordabilité et à la rentabilité du marché du logement transfrontalier recueillies dans le cadre du processus d'exploration du web (« web scraping ») grâce à l'incorporation de plusieurs indicateurs différents.

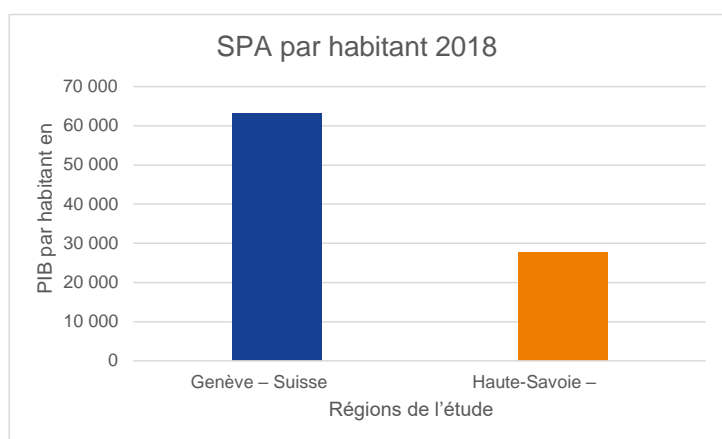


Figure 21 : PPA (au niveau NUTS3) :

Indicateur et données

Ce graphique présente un indicateur mesurant les différences de revenus de part et d'autre de la frontière pour chaque étude de cas. Les données sont disponibles en PPA par habitant au niveau NUTS3 pour les études de cas, l'année la plus récente pour laquelle des informations complètes sont disponibles étant 2018. Pour la Suisse, nous prenons les données de la **région NUTS3 de Genève** et, pour la France, nous prenons les données de la **région NUTS3 de Haute-Savoie**.

Tendances et modèles

Il est clair que le PIB français par habitant en PPA est nettement inférieur au PIB suisse, une tendance qui perdure depuis de nombreuses années. Cet écart important se traduit directement dans les prix immobiliers et les loyers, comme le montrent les figures 14 et 16.

3.2.1 Abordabilité des prix de vente

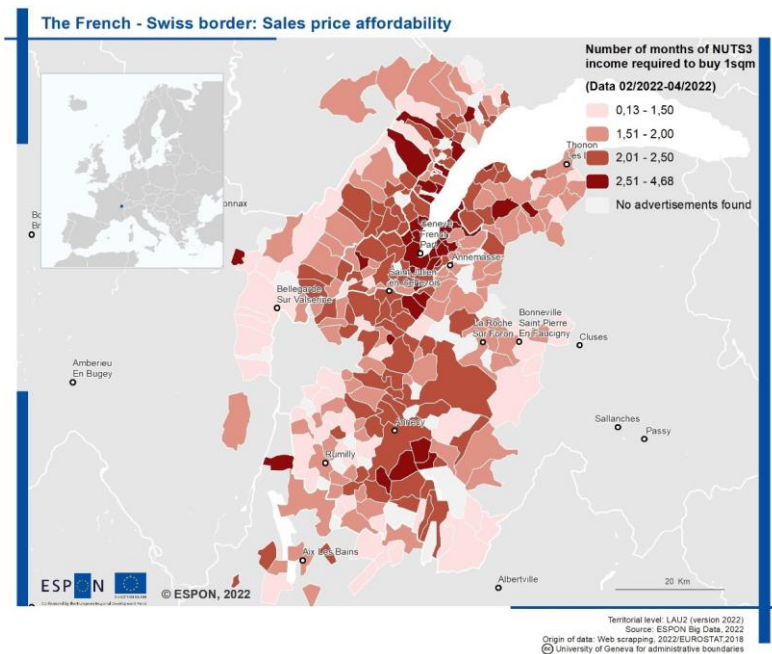


Figure 22 : Abordabilité des prix de vente

Indicateur et données

Cette carte présente un indicateur composite sur l'abordabilité de l'immobilier à l'achat. L'indicateur est calculé comme le prix moyen par m² dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 dans laquelle l'annonce est située. Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour acheter 1 m² de bien immobilier.

Tendances et modèles

La mesure du nombre de mois de revenus NUTS3 nécessaires pour acheter 1 m², considérée comme l'abordabilité des prix de vente pour les régions étudiées, ne montre pas d'effet frontière. La plupart des unités UAL2 métropolitaines ou transfrontalières se situent dans une fourchette de 2 à 4,6 mois et ce n'est que dans les zones plus rurales que ce chiffre baisse à 1-2 mois.

Il est intéressant de noter que la carte montre que l'abordabilité d'un bien immobilier suisse pour un citoyen suisse est similaire à celle d'un bien immobilier français pour un citoyen français. Il n'y a donc pas d'effet frontière pour cette mesure.

Mise à jour du projet

D'après le précédent projet ESPON *Housing and Data*, nous constatons que l'abordabilité des prix de vente dans la région du Grand Genève a tendance à s'amoindrir depuis le début de la collecte de données sur cette région en 2010. Entre 2010 et 2015, l'abordabilité moyenne des prix de vente à Genève était de 1,5 à 5,4 mois d'épargne. Entre 2015 et 2019, l'abordabilité moyenne des prix de vente à Genève était de 1,8 à 6,2 mois d'épargne. Sur notre période 2022, l'abordabilité moyenne des prix de vente à Genève était de 2,01 à 4,68 mois d'épargne. Cela indique que, si les zones les plus chères sont devenues plus abordables au cours de la période la plus récente, le bas du marché est devenu de plus en plus cher et moins abordable, nécessitant plus de deux mois d'épargne contre 1,5 mois en 2010.

Pour la ville transfrontalière d'Annemasse, une tendance similaire est observée. L'abordabilité moyenne des prix de vente à Annemasse en 2015 était de 1,4 à 2,7 mois d'épargne. En 2019, l'abordabilité moyenne y était de 1 à 1,8 mois d'épargne. Aujourd'hui, en 2022, l'abordabilité moyenne des prix de vente à Annemasse nécessite 1,51 à 2 mois d'épargne. Bien que les tendances aient évolué au fil des ans, on observe globalement une diminution de l'abordabilité, puisque le délai d'épargne est passé de 1,4 à 2 mois au cours de la dernière décennie.

À Annecy, l'abordabilité semble s'améliorer. L'abordabilité moyenne des prix de vente à Annecy en 2015 était de 1,4 à 4,5 mois d'épargne. En 2019, ce chiffre est passé à une fourchette de 0,7 à 6,2 mois d'épargne. En 2022, l'abordabilité moyenne était de 2 à 2,5 mois d'épargne. Ainsi, il faut moins de temps pour épargner pour acheter le logement le plus cher à Annecy en 2022 qu'en 2015.

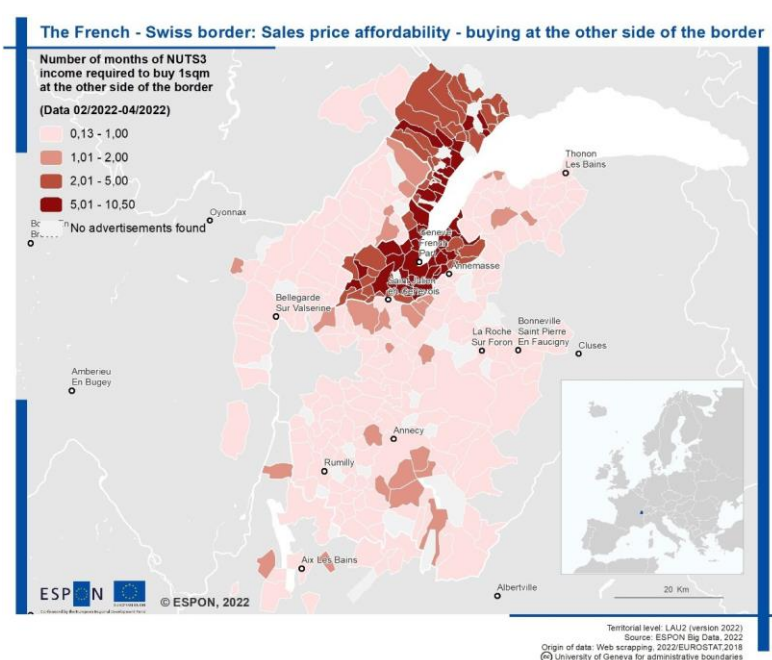


Figure 23 : Abordabilité des prix de vente – Acheter de l'autre côté de la frontière

Indicateur et données

Cette carte présente un indicateur composite sur l'abordabilité des logements à l'achat. L'indicateur est calculé comme le prix moyen par m² dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 opposée à celle dans laquelle l'annonce est située. Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour acheter 1 m² de logement de l'autre côté de la frontière. Ici, nous voyons simultanément, par exemple, combien de mois de revenus genevois (CH013) seraient nécessaires pour acheter 1 m² en France et combien de mois de revenus français (FRK28) seraient nécessaires pour acheter 1 m² à Genève. Cette carte doit être examinée conjointement avec la figure 22.

Tendances et modèles

Au vu de l'écart moyen de l'abordabilité financière à l'achat d'une surface de 1 m², nous pouvons constater d'énormes différences non seulement dans la zone frontalière, mais aussi dans l'ensemble du corridor. Il s'agit d'un effet direct de la grande différence de PIB par habitant entre Genève et la Haute-Savoie.

En raison de ces chiffres, il revient très cher pour un citoyen français d'acheter du côté suisse alors qu'un Suisse achetant en France bénéficiera de prix très bas.

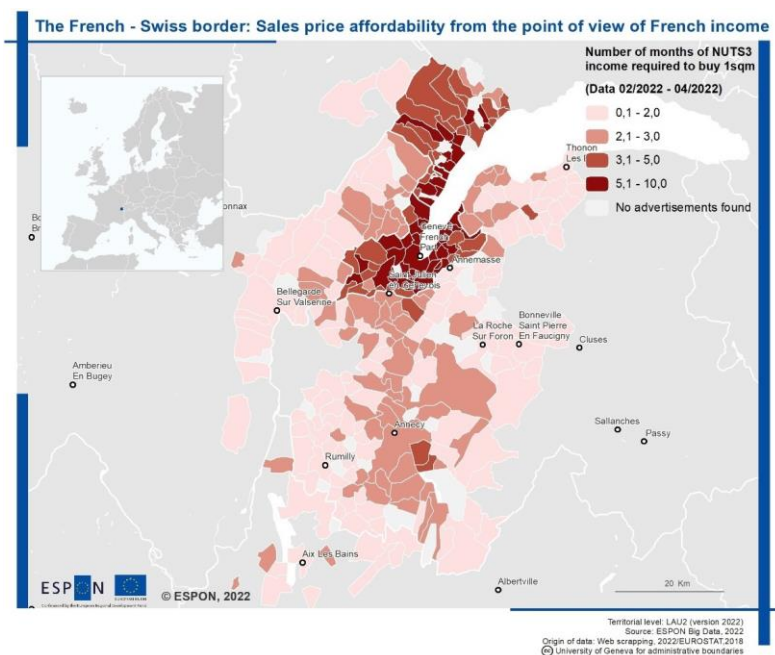


Figure 24 : Abordabilité des prix de vente pour un revenu français

Indicateur et données

Cette carte présente un indicateur composite sur l'abordabilité des logements à l'achat. L'indicateur est calculé comme le prix moyen par m² dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 de la Haute-Savoie (FRK28). Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour acheter 1 m² de logement dans n'importe quelle municipalité de la zone analysée. Cela nous indique à quel point il est coûteux pour une personne travaillant du côté français de vivre dans la zone transfrontalière.

Tendances et modèles

Dans cette cartographie, lorsque nous nous concentrons sur les intervalles de la légende, nous observons clairement que les travailleurs français sont désavantagés sur ce marché du logement puisqu'il leur faudrait plus de 5 mois d'épargne pour s'offrir 1 m² de logement en Suisse alors que, dans les communautés frontalières françaises, il leur faut encore environ 2 mois d'épargne pour s'offrir 1 m² de logement. Par conséquent, les travailleurs français de cette région sont de moins en moins en mesure de se loger, même dans leur région d'origine, et sont repoussés vers les zones périphériques de la région pour trouver un logement abordable.

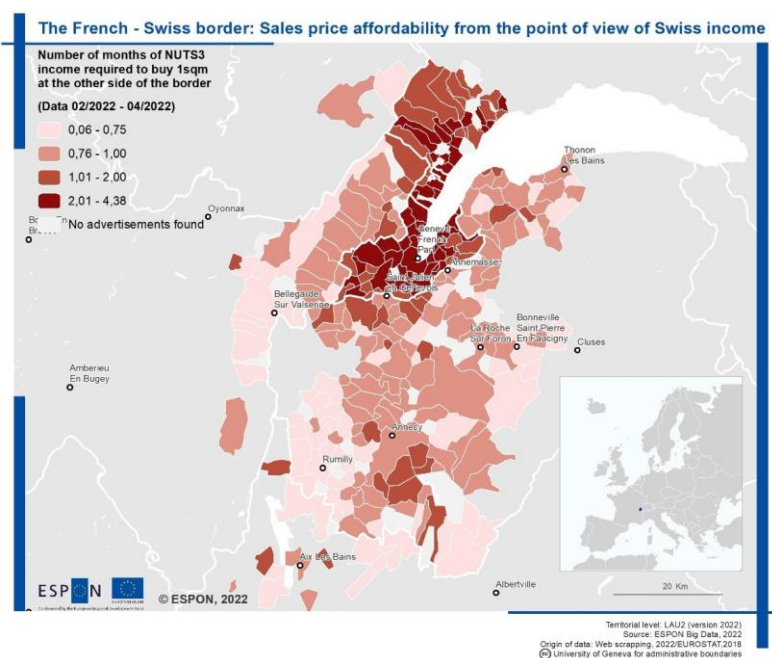


Figure 25 : Abordabilité des prix de vente du point de vue d'un travailleur suisse

Indicateur et données

Cette carte présente un indicateur composite sur l'abordabilité des logements à l'achat. L'indicateur est calculé comme le prix moyen par m² dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 de Genève (CH013). Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour acheter 1 m² de logement dans n'importe quelle municipalité de la zone analysée. Cela nous indique à quel point il est coûteux pour une personne travaillant du côté suisse de vivre dans la zone transfrontalière.

Tendances et modèles

Cette cartographie du point de vue d'un travailleur suisse montre encore à quel point l'ensemble de la région du Grand Genève est relativement inabordable, puisqu'il faudrait au travailleur suisse entre 2 et 4 mois d'épargne pour s'offrir un logement en Suisse alors que, dans les communautés françaises voisines, il lui faudrait entre 0,75 et 2 mois d'épargne pour s'offrir le même type de logement. Le logement dans la région reste donc assez inabordable, même pour les hauts revenus suisses, alors même que les travailleurs suisses ont un avantage comparatif par rapport à leurs homologues français pour ce qui est de la capacité à s'offrir un logement et à épargner pour leur logement, étant donné leurs salaires plus élevés.

Nombre de mois pour acheter 1 m ²	Revenu français	Revenu suisse
UAL française	2,25	0,98
UAL suisse	5,27	2,31

- En moyenne, les prix sont 56 % plus abordables avec un salaire suisse
- En moyenne, les prix sont 57 % plus abordables du côté français

Figure 26 : Différence moyenne dans l'abordabilité des prix de vente

Indicateur et données

Cet indicateur est établi à partir de l'abordabilité par unité UAL2 en tenant compte des revenus des deux côtés de la frontière. Dans ce cas, nous nous limitons aux unités UAL2 transfrontalières réelles (la zone bleu foncé apparaissant sur la carte de définition de l'étude de cas).

Nous calculons l'abordabilité moyenne mesurée en nombre de mois de salaire nécessaires pour acheter 1 m² de propriété (ou une pièce dans le cas de l'Irlande et de l'Irlande du Nord). Étant donné que nous ne disposons pas de chiffres concernant le salaire moyen réel, nous utilisons le PIB par habitant en PPA comme approximation.

L'indicateur fournit quatre chiffres sur l'abordabilité des biens immobiliers dans les deux pays, du point de vue d'une personne travaillant de part et d'autre de la frontière. En outre, nous calculons la variation de l'abordabilité en fonction du pays et en fonction du revenu.

Tendances et modèles

La différence moyenne dans l'abordabilité des prix de ventes résume nos conclusions concernant l'abordabilité du logement sur le marché du logement transfrontalier genevois : les travailleurs suisses ont un net avantage avec des revenus plus élevés, mais ils sont aussi fortement incités à migrer de l'autre côté de la frontière car les prix des logements sont beaucoup plus abordables en France voisine.

Commenté [CC2]: Il semblerait que cette parenthèse n'ait pas sa place ici et ait été reprise d'une autre étude de cas.

3.2.2 Abordabilité des loyers

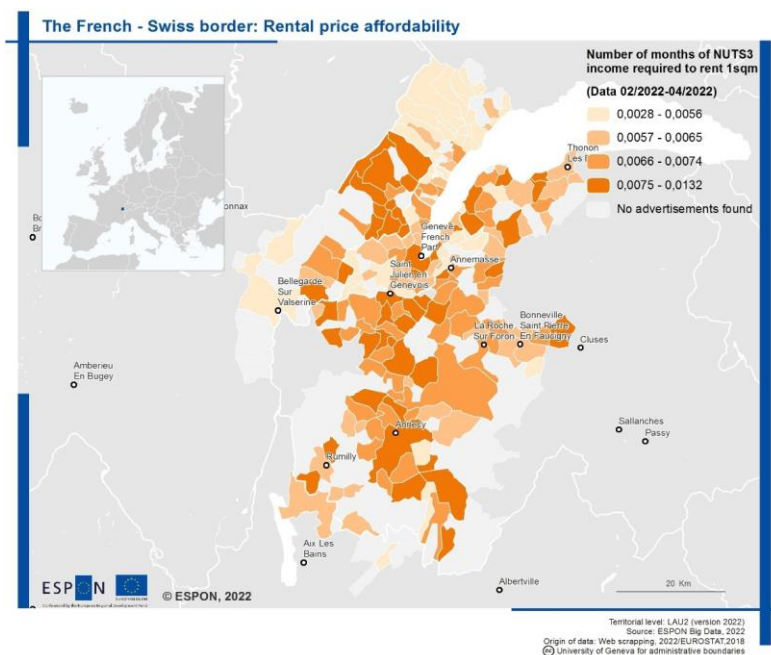


Figure 27 : Abordabilité des prix de location

Indicateur et données

Cette carte présente un indicateur composite sur l'abordabilité des logements à la location. L'indicateur est calculé comme le prix moyen par m² dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 dans laquelle l'annonce est située. Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour louer 1 m² de logement.

Tendances et modèles

Contrairement au marché immobilier, le marché locatif affiche une plus grande diversité en termes d'abordabilité.

Il y a un effet important à observer en ce sens que la frontière peut être considérée en termes de prix. La location d'un bien immobilier français par un citoyen français est nettement plus chère que la location d'un bien immobilier suisse par un citoyen suisse dans les environs de Genève, en particulier dans les quartiers situés directement au nord d'Annemasse.

Cela signifie que la frontière joue clairement sur les prix du marché locatif en France.

Mise à jour du projet

En 2019, l'abordabilité moyenne des loyers à Genève se situait entre 0,1 et 0,2 mois d'épargne. En 2022, l'abordabilité moyenne des loyers était de 0,0057 à 0,0132 mois d'épargne. L'abordabilité s'est certes légèrement améliorée, mais la fourchette reste similaire à celle de la précédente collecte de données.

À Annemasse, l'abordabilité locative moyenne en 2019 était de 0,2 à 0,4 mois d'épargne. En 2022, elle était comprise entre 0,0028 et 0,0132 mois d'épargne. L'abordabilité s'est certes légèrement améliorée, mais la fourchette reste similaire à celle de la précédente collecte de données.

À Annecy, l'abordabilité moyenne des loyers en 2019 était de 0,2 à 0,3 mois tandis que, en 2022, elle était de 0,0075 à 0,0132 mois d'épargne, ce qui représente une amélioration de l'abordabilité des loyers depuis le précédent point de collecte des données.

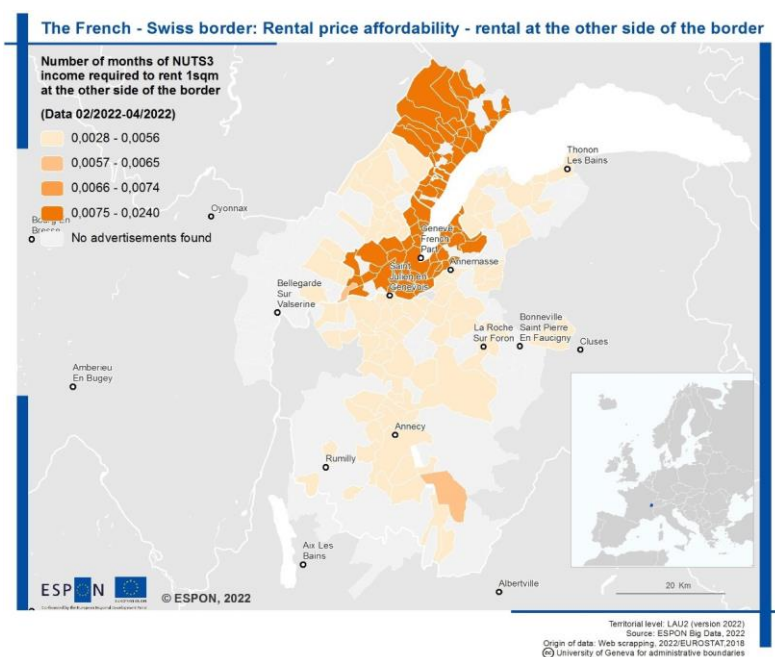


Figure 28 : Abordabilité des prix de location – Louer de l'autre côté de la frontière

Indicateur et données

Description de la visualisation et commentaire sur l'indicateur pour cette étude de cas. Cette carte présente un indicateur composite sur l'abordabilité des logements à la location. L'indicateur est calculé comme le prix moyen par m² dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 opposée à celle dans laquelle l'annonce est située. Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour louer

1 m² de logement de l'autre côté de la frontière. Ici, nous voyons simultanément, par exemple, combien il faudrait de mois de revenus à Genève (CH013) pour louer 1 m² en France et combien il faudrait de mois de revenus en France (FRK28) pour louer 1 m² à Genève. Cette carte doit être examinée conjointement avec la figure 27.

Tendances et modèles

La figure que nous observons est exactement la même que celle du marché immobilier. L'énorme différence de PIB par habitant entraîne un écart d'abordabilité. Ainsi, un citoyen français devra payer une somme importante s'il souhaite louer un bien immobilier en Suisse, alors qu'un travailleur suisse peut louer un bien immobilier à un prix beaucoup moins élevé en France.

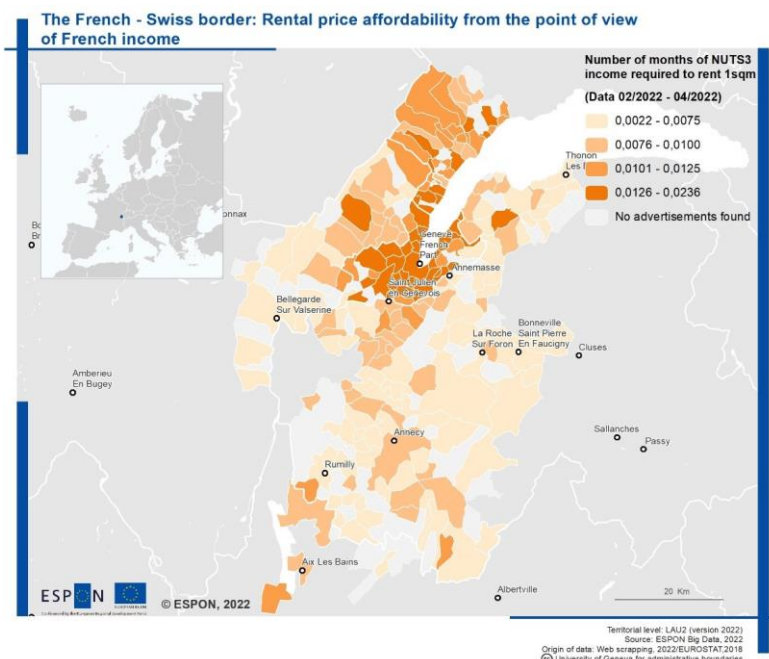


Figure 29 : Abordabilité locative du point de vue d'un travailleur français

Indicateur et données

Cette carte présente un indicateur composite sur l'abordabilité des logements à la location. L'indicateur est calculé comme le loyer moyen par m² dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 de la Haute-Savoie (FRK28). Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour louer 1 m² de logement dans n'importe quelle municipalité de la zone analysée. Cela nous indique à quel point il est coûteux pour une personne travaillant du côté suisse de vivre dans la zone transfrontalière.

Tendances et modèles

Comme dans la figure 24, cet indicateur montre qu'une grande partie de la région devient de plus en plus inhabitable pour un travailleur français. Les travailleurs français auraient besoin de plus de 0,0126 mois d'épargne pour pouvoir louer un logement en Suisse tandis que, dans les communes frontalières françaises, il leur faudrait plus de 0,0075 mois d'épargne pour pouvoir s'y loger. Si l'abordabilité des loyers n'est pas aussi extrême que l'inabordabilité du marché des logements occupés par leur propriétaire, elle représente toujours une part importante du revenu qu'un travailleur français doit consacrer à un logement de base.

Commenté [CC3]: Erreur dans la source : «Danish».

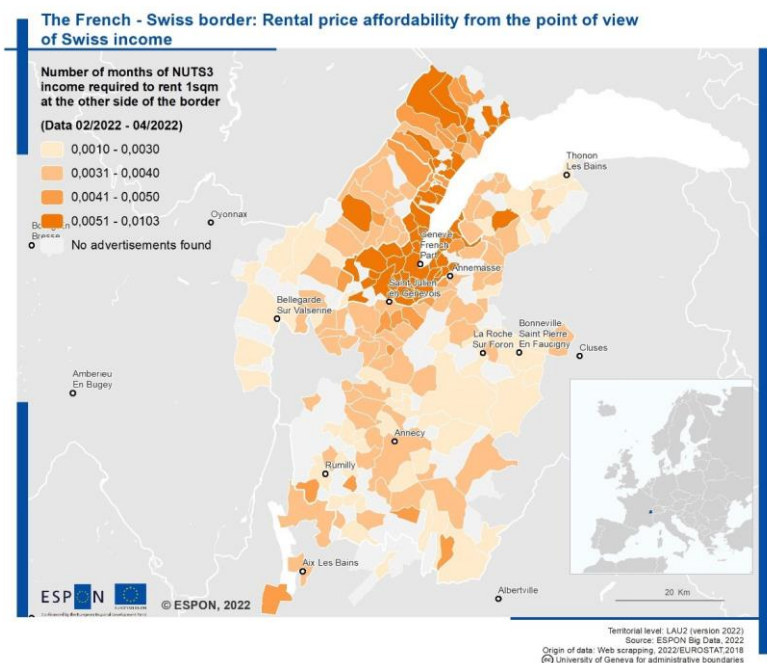


Figure 30 : Abordabilité locative du point de vue d'un travailleur suisse

Indicateur et données

Cette carte présente un indicateur composite sur l'abordabilité des logements à la location. L'indicateur est calculé comme le loyer moyen par m² dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 de Genève (CH013). Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour louer 1 m² de logement dans n'importe quelle municipalité de la zone analysée. Cela nous indique à quel point il est coûteux pour une personne travaillant du côté français de vivre dans la zone transfrontalière.

Tendances et modèles

Par rapport à la figure 29, les travailleurs suisses ont besoin de beaucoup moins d'épargne pour s'offrir le même logement locatif dans la région. Ainsi, si la location en Suisse est l'option la moins abordable, les travailleurs suisses peuvent louer de l'autre côté de la frontière, en France, pour beaucoup moins cher. Cela illustre la position dominante des travailleurs suisses sur le marché transfrontalier du logement, tant dans le secteur de la location que dans celui de l'occupation par le propriétaire.

Commenté [CC4]: Erreur dans la source : «Swedish».

Nombre de mois pour louer 1 m ²	Revenu	
	français	suisse
UAL française	0,0086	0,0038
UAL suisse	0,0132	0,0058

- En moyenne, les prix sont 56 % plus abordables avec un salaire suisse
- En moyenne, les prix sont 34 % plus abordables du côté français

Figure 31 : Différence moyenne dans l'abordabilité des prix de location

Indicateur et données

Cet indicateur est établi à partir de l'abordabilité par unité UAL2 en tenant compte des revenus des deux côtés de la frontière.

Nous calculons l'abordabilité moyenne mesurée en nombre de mois de salaire nécessaires pour louer 1 m² de propriété (ou une pièce dans le cas de l'Irlande et de l'Irlande du Nord). Étant donné que nous ne disposons pas de chiffres concernant le salaire moyen réel, nous utilisons le PIB par habitant en PPA comme approximation.

L'indicateur fournit quatre chiffres sur l'abordabilité des biens immobiliers dans les deux pays, du point de vue d'une personne travaillant de part et d'autre de la frontière. En outre, nous calculons la variation de l'abordabilité en fonction du pays et en fonction du revenu.

Tendances et modèles

La différence moyenne dans l'abordabilité locative ne nous réserve pas de surprise : les revenus suisses sont à nouveau pondérés avec davantage d'importance étant donné leur valeur plus élevée sur le marché de la location. De même, les travailleurs suisses sont motivés pour louer un logement en France du fait de l'augmentation significative de l'abordabilité pour vivre en France.

Commenté [CC5]: Voir plus haut

3.2.3 Rentabilité

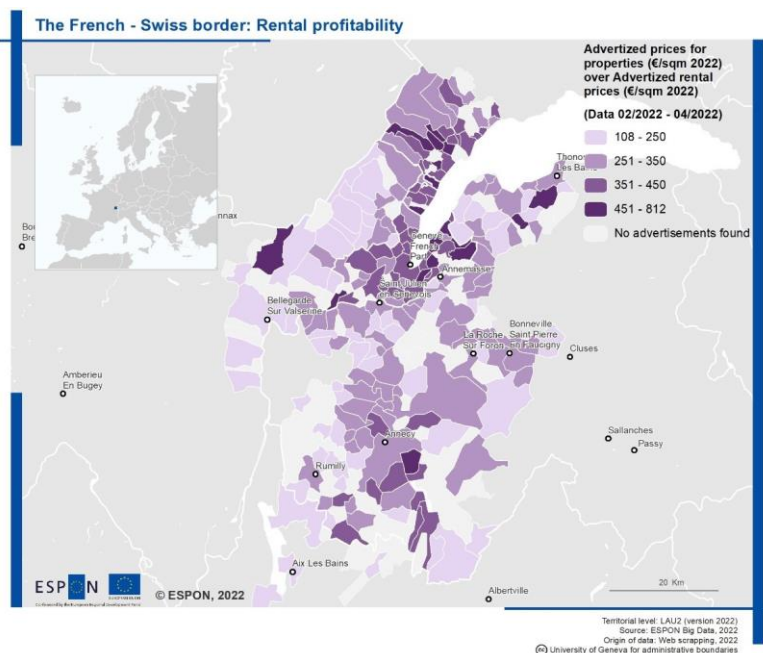


Figure 32 : Rentabilité locative

Indicateur et données

Cet indicateur est un quotient entre le prix d'achat moyen et le prix de location moyen dans chaque unité UAL2, les deux prix étant calculés dans les indicateurs précédents. Il n'est disponible que dans les unités UAL2 où il existe des annonces d'achat et de location valables.

Étant donné que le prix d'achat est beaucoup plus élevé que le prix de location (par mètre carré), ce quotient est

toujours un grand nombre et n'est donc jamais égal à un. Pour interpréter la carte, nous devons comparer les valeurs entre les différentes unités UAL2 : des valeurs plus élevées indiquent que l'achat est proportionnellement plus cher que la location, faisant de la location une meilleure option. Des valeurs plus faibles indiquent le contraire.

Tendances et modèles

Les cartes sur la rentabilité locative indiquent que les profits les plus élevés sont réalisés à Genève. Dans cette région, il revient plus cher de louer que d'acheter. De l'autre côté de la frontière, la tendance est inversée : les unités UAL2 françaises affichent une valeur inférieure de moitié à celle de Genève. Il s'agit là d'un exemple d'effet frontière où les travailleurs genevois peuvent migrer de l'autre côté de la frontière pour profiter des meilleurs prix français en termes de logement.

Mise à jour du projet

En ce qui concerne l'évolution de l'indicateur de rentabilité locative depuis la première collecte de données sur le secteur de la location en 2019, les résultats sont plus mitigés. La location est devenue moins économique à Genève, où la fourchette de rentabilité est passée de 322,77-1 074,09 € en 2019 à 351-812 € en 2022. À Annemasse, la rentabilité locative est devenue plus économique, la fourchette passant de 205,65-322,77 € en 2019 à 108-350 € en 2022. De même, à Annecy, la rentabilité locative est restée similaire puisque la fourchette a augmenté de 205,65-522,65 € en 2019 à 251-450 € en 2022.

3.2.4 Conclusions intermédiaires : abordabilité et rentabilité

Similaire à l'annexe 3 : dans cette étude de cas, nous observons comment une grande agglomération urbaine étend son influence au-delà d'une frontière pour créer une vaste région métropolitaine transfrontalière où les déséquilibres régionaux en matière de revenus et de prix du logement constituent les principaux moteurs d'un marché du logement transfrontalier. Dans les secteurs de la propriété et de la location, nous observons que les revenus suisses dominants sont en mesure de s'offrir le plus de logements dans la région transfrontalière fonctionnelle, tandis que les revenus français sont de plus en plus incapables de s'offrir un logement, même dans leur propre région, car les travailleurs transfrontaliers les excluent des logements locaux. Cela correspond aux conclusions des entretiens, selon lesquelles les communes françaises locales construisent plus de logements sociaux et abordables que jamais, puisque leurs populations locales ont besoin de logements subventionnés par l'État pour continuer à vivre dans leur région d'origine. Il est clair que la dynamique du marché transfrontalier du logement dans cette région génère des externalités négatives en termes de bien-être et d'abordabilité du logement pour les résidents français car ils sont moins à même de faire face à la concurrence et de trouver un logement dans leur région. Inversement, comme le marché suisse reste relativement inélastique et que les politiques des collectivités locales ne soutiennent pas la hausse de l'offre de logements dont Genève a désespérément besoin, les travailleurs suisses continueront à chercher de l'autre côté de la frontière des logements plus abordables quand ils ne veulent ou ne peuvent pas payer les prix exorbitants pratiqués en Suisse. C'est donc dans cette région d'étude de cas que les arguments en faveur d'une collaboration transfrontalière en matière de politique du logement sont les plus puissants car les contraintes du marché d'une région se répercutent au-delà de ses frontières et ont une incidence négative sur l'abordabilité du logement dans les régions voisines. Cette situation évolutive menace la cohésion sociale de la région, puisqu'un groupe est très clairement affecté et que ses intérêts à trouver un logement abordable et stable sont sapés par la dynamique transfrontalière.

En ce qui concerne les mesures de rentabilité, nous observons qu'il est plus rentable de louer dans les zones urbaines, alors qu'il est plus rentable d'acheter dans les zones suburbaines ou rurales. Alors que de nombreux centres-villes s'efforcent de conserver un secteur locatif rentable à mesure que leur offre de logements se banalise et s'intègre dans le système financier mondial, les villes centrales de cette région semblent être en mesure de maintenir un certain niveau d'abordabilité locative car le secteur locatif privé est fortement réglementé et protégé en Suisse comme en France.

3.3 Durée de publicité des annonces

Ce sous-chapitre détaille les informations relatives à la durée de publicité des annonces d’offre de logements et ajoute une dimension temporelle aux indicateurs et à l’analyse.

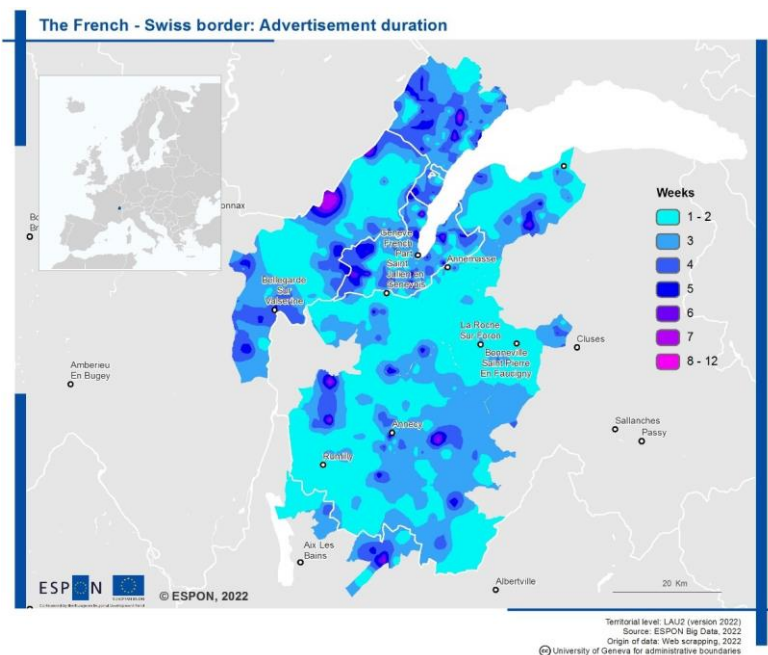


Figure 33 : Durée de publicité des annonces

Indicateur et données

Cette carte montre la durée moyenne de publicité des annonces examinées. Cet indicateur est calculé en comptant le nombre de parutions de chaque annonce pendant les sept semaines qu’a duré notre processus de collecte de données (il a donc une valeur comprise entre 1 et 7). Ensuite, nous appliquons la méthodologie de la pondération inverse de la distance (IDW) de la boîte à outils ArcGIS pour calculer une grille de surface afin d’extrapoler la durée de la publicité dans l’ensemble de la région analysée.

Tendances et modèles

L’analyse de la durée des annonces révèle que, dans l’ensemble, la durée de mise en ligne des offres pour la majeure partie de la zone analysée est d’environ une semaine, avec des durées allant jusqu’à quatre semaines dans certains endroits. Mais, de manière générale, nous n’observons pas d’effet frontière ni de différence entre les deux pays, ce qui signifie que le marché est tout autant dynamique des deux côtés de la frontière, avec toutefois quelques spécificités, puisque nous avons vu que le côté français compte proportionnellement plus d’annonces d’achat et le marché suisse relativement plus d’annonces de location.

3.3.1 Conclusions intermédiaires : durée de publicité des annonces

Pour cet indicateur, nous ne voyons pas apparaître d’effet frontière car les deux côtés du marché sont très actifs, de nombreuses annonces restant en ligne pendant une semaine ou moins. Dans les régions montagneuses plus éloignées de la carte, le temps de publicité est plus long mais, dans l’ensemble, le marché est très actif quelle que soit la région, avec un taux de rotation très rapide. Cela correspond aux conclusions des entretiens, dans lesquels les acteurs locaux ont jugé le marché soit inélastique au niveau de l’offre, soit très concurrentiel.

4 Discussion et conclusions

Cette étude de cas s'est concentrée sur la région métropolitaine du Grand Genève, et plus particulièrement sur Genève et les grandes villes-dortoirs françaises telles qu'Annemasse ou Saint-Julien-en-Genevois. Annecy a été intégrée à la région transfrontalière fonctionnelle puisque plus de 7 000 navetteurs circulent chaque jour entre Annecy et Genève. Les entretiens et les recherches documentaires nous ont permis de constater qu'Annecy est traitée comme une région distincte dans la plupart des régimes de planification métropolitaine de cette zone car Annecy n'est jamais mentionnée dans les documents de planification locaux. Néanmoins, nous pensons que l'ampleur de ce mouvement transfrontalier devrait être reconnue et que les collaborations transfrontalières devraient être mieux facilitées entre les autorités du Grand Genève et la région d'Annecy. Pour cette étude de cas, nous avons spécifiquement étudié la manière dont un marché transfrontalier du logement se manifeste de l'autre côté de la frontière, le centre de Genève se trouvant à proximité immédiate de la frontière française. Nous constatons que la migration des travailleurs suisses vers la région frontalière française a favorisé le développement d'un marché du logement transfrontalier dans cette région car les prix des logements sont plus raisonnables à proximité du centre de Genève, du côté français de la frontière.

Dans l'ensemble, **il y a un effet frontière évident car les travailleurs suisses sont fortement incités, sur le plan économique, à acheter ou à louer de l'autre côté de la frontière.** En effet, la location et l'achat avec un revenu suisse permettent à ces ménages de trouver un logement plus grand à moindre prix. Partant, depuis l'assouplissement des réglementations frontalières entre la Suisse et la France, les principaux facteurs incitant à la migration ont été **l'amélioration de l'abordabilité** du Grand Genève grâce à des **systèmes de transport public intégrés** et **l'accès à des terrains de faible valeur** en France. Ainsi, l'amélioration de l'accessibilité par la coordination des transports transfrontaliers a permis à la zone métropolitaine de Genève de s'étendre au-delà de la frontière et de gagner les communes françaises environnantes.

Il est donc évident qu'un marché du logement transfrontalier est en train d'évoluer car les travailleurs suisses migrent et choisissent de devenir des navetteurs transfrontaliers afin de tirer profit des **déséquilibres régionaux en matière de pouvoir d'achat économique et de différences de coût de la vie**, puisque leurs revenus plus élevés leur permettent d'avoir plus de logements et un meilleur style de vie en France. Par conséquent, ce marché du logement transfrontalier est un **phénomène essentiellement suisse**, étant donné que les travailleurs français sont privés par la loi de la possibilité de vivre en Suisse. En outre, les ménages français commencent à être chassés de leur propre région, car l'abordabilité du logement dans les communautés frontalières françaises continue de s'aggraver alors que le marché continue de s'envoler en raison de l'afflux de Suisses fortunés.

Les travailleurs suisses sont incités à s'installer dans la région frontalière française car **l'inélasticité de l'offre sur le marché suisse les oblige à chercher un logement ailleurs.** Il est intéressant de noter que de nombreux travailleurs frontaliers refusent finalement de se déclarer aux autorités françaises, par crainte d'être privés d'accès aux services sociaux suisses. Ainsi, dans cette étude de cas, nous voyons le marché du logement transfrontalier se développer avec en pointe de mire des questions de sécurité sociale qui gagnent en importance au-delà des raisons relevant purement de l'économie, des prix et de l'abordabilité.

Selon nous, c'est donc dans cette région transfrontalière fonctionnelle que le besoin de collaboration transfrontalière en matière de politique du logement se fait le plus sentir. La mise en œuvre d'une collaboration transfrontalière en matière de politique du logement dans cette région encouragera les autorités suisses à tenir compte de l'impact de leurs politiques du logement sur les communautés voisines. En effet, en se concentrant actuellement sur la garantie de logements abordables par le biais d'un marché contrôlé avec des contrôles stricts sur les prix, elles ne font qu'externaliser leurs problèmes d'abordabilité vers la France. Inversement, si les autorités locales françaises bénéficient d'une plus grande autonomie pour mettre en œuvre les politiques de logement qui répondent le mieux à leur situation particulière au lieu d'avoir à appliquer les politiques du gouvernement central, les autorités françaises seront plus à même de répondre aux besoins locaux en matière de logement tout en étant en mesure de mieux travailler et négocier avec leurs partenaires suisses. Pour l'heure, il n'y a pas de collaboration transfrontalière dans le domaine du logement, alors même que les structures de gouvernance favorisant la collaboration transfrontalière existent bel et bien.

Encadré 2 : Conclusion du scénario du ménage genevois

Suite à leur recherche de logement, Rémy et Giovanni ont trouvé une maison convenable à acheter à Annemasse. Bien qu'il s'agisse d'une construction neuve, ils ont trouvé que la maison n'était pas aussi grande qu'ils le souhaitent, compte tenu de leur décision de chercher un logement de l'autre côté de la frontière. L'agent immobilier leur a expliqué que l'afflux de travailleurs suisses à la recherche d'un nouveau logement a conduit les promoteurs à tirer parti de la situation locale en construisant de nouveaux logements d'une superficie et d'une qualité moindres. Étant donné la pression exercée sur les autorités locales les inciter à autoriser la construction de davantage de logements et ménager une offre supplémentaire, elles sont obligées d'accepter des normes moins strictes faute de quoi les promoteurs pourraient choisir de construire ailleurs et le gouvernement pourrait ne pas atteindre ses objectifs cruciaux en matière de logement. Rémy et Giovanni ont été surpris de constater l'influence qu'ont les travailleurs suisses sur la situation du logement à Annemasse, mais ils se sont finalement contentés avec joie de la maison qu'ils ont trouvée, car elle répondait à leurs besoins de base malgré sa taille plus petite que prévu. Mais surtout, la maison était plus abordable et plus grande que tout ce qu'ils auraient pu trouver à Genève. En décidant d'acheter cette maison, ils ont donc pu accéder à la propriété alors que s'ils étaient restés à Genève, ils n'auraient jamais pu s'acheter un logement et devenir propriétaires.

L'impact de la pandémie de Covid-19 sur la région étudiée constitue un autre facteur déterminant dans les résultats de cette recherche. Compte tenu de l'imprévisibilité de la pandémie, l'ensemble de nos résultats doit être considéré sous l'angle de son impact majeur. Bien qu'aucune recherche n'ait encore été menée sur l'impact de la pandémie de Covid-19 sur les tendances en matière de logement, nous savons que la demande de maisons individuelles plus rurales offrant un meilleur accès aux espaces verts a été forte depuis la seconde moitié de la pandémie, les ménages s'étant acclimatés au télétravail et aux directives obligatoires de santé publique concernant la distanciation sociale. Par conséquent, les zones plus rurales et éloignées de cette région montagneuse et pittoresque peuvent avoir connu une hausse de la demande, les ménages capables de télétravailler choisissant de déménager. Comme notre étude se déroule au premier trimestre 2022, époque à laquelle de nombreuses restrictions liées à la pandémie touchaient à leur fin, il est à craindre que nos résultats soient faussés par l'effet disproportionné de la pandémie sur l'évolution des tendances et de la demande en matière de logement.

La région suisse-française constitue une étude de cas intéressante car nous pouvons observer l'impact des marchés transfrontaliers du logement sur les décideurs politiques de part et d'autre de la frontière. Les politiques de logement sont complètement autonomes les unes des autres dans cette région et il semble que les choix d'une communauté en matière de politique de logement ne font qu'exporter les problèmes vers les zones environnantes, ce qui exerce une pression sociale plus forte sur les habitants des communautés environnantes. Nous pensons qu'une coordination et une collaboration accrues en matière de politique du logement permettront de produire des logements abordables dans l'ensemble de la région transfrontalière fonctionnelle, ne serait-ce qu'en limitant l'exportation des problèmes de logement vers les régions voisines et en obligeant ces régions à communiquer entre elles. Étant donné que les structures de gouvernance transfrontalières sont déjà en place, nous ne pensons pas qu'il soit difficile de concevoir des politiques du logement dans une optique transfrontalière. Le problème réside dans l'engagement et la volonté politiques de s'attaquer réellement à l'inabordable du logement au lieu de choisir la solution la plus facile qui consiste à transférer le problème à une région voisine.

Bibliographie

- Office de l'urbanisme, 2022. *L'essentiel en bref*, Genève : Canton de Genève.
- Boucher, M., Fontaine, V. et Lucet, T., 2022. *Entretien avec les représentants d'Annemasse* [Entretien] (27 janvier 2022).
- Bradley, S., 2018. *À Genève, la pénurie immobilière pèse sur les régions frontalières*. Swissinfo.ch, 5 septembre, p. en ligne.
- Büchler, S., Ehrlich, M. v. et Schöni, O., 2021. The amplifying effect of capitalization rates on housing supply. *Journal of Urban Economics*, Volume 126, p. 103370.
- Gouvernement français, 2017. *Stratégie du gouvernement en matière de logement*, Paris : Gouvernement français.
- Grand Genève, 2021. *Historique et dates clés*, Genève : Grand Genève.
- Grand Genève, 2022. *Au sujet du Grand Genève*, Genève : Grand Genève.
- Hilber, C. et Schöni, O., 2016. Housing policies in Switzerland, the United Kingdom, and the United States. Dans : N. Yoshino et M. Helble, éd. *The Housing Challenge in Emerging Asia: Options and Solutions*. Tokyo : Asian Development Bank Institute, pp. 210-259.
- INSEE, 2021. *Divisions administratives françaises*, Paris : Gouvernement français.
- MLIT, 2012. *Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries*, Tokyo : Gouvernement japonais.
- O'Dea, C., 2020. Switzerland is putting its housing crisis to a referendum. *The Irish Times*, 29 janvier, p. édition en ligne.
- OCDE, 2017. *La gouvernance de l'occupation des sols en France*, Paris : OCDE.
- OCDE, 2017. *La gouvernance de l'occupation des sols en Suisse*, Paris : OCDE.
- Petite, M. et Perrella, F., 2022. *Interview with Representatives from Department of Territory* [Entretien] (2 février 2022).
- Présence Suisse, 2021. *Système politique*, Berne : Confédération suisse.
- Schaerer, C. et Baranzini, A., 2009. Where and How Do Swiss and Foreigners Live? Segregation in the Geneva and Zurich Housing Markets. *Revue suisse de sociologie*, 35(3), pp. 571-592.
- von Ehrlich, M., Schöni, O. et Buchler, S., 2018. *On the Responsiveness of Housing Development to Rent and Price Changes: Evidence from Switzerland*, Bern : SECO.



Co-financed by the European Regional Development Fund

Inspire Policy Making with Territorial Evidence

espon.eu   

ESPON 2020

GECT ESPON
4, rue Érasme, L-1468 Luxembourg
Grand-Duché de Luxembourg
Tél. : +352 20 600 280
Courriel : info@espon.eu
www.espon.eu

L'Opération unique du programme est mise en œuvre par le GECT ESPON et cofinancée par le Fonds européen de développement régional, les États membres de l'UE, le Royaume-Uni et les États partenaires, l'Islande, le Liechtenstein, la Norvège et la Suisse.

Clause de non-responsabilité
Ce mode d'exécution ne reflète pas nécessairement les opinions des membres du Comité de suivi d'ESPON 2020.