



OBSERVATOIRE STATISTIQUE TRANSFRONTALIER - FICHE 1 - 2014



## PARC DE LOGEMENTS ET BÂTIMENTS DANS L'ESPACE TRANSFRONTALIER GENEVOIS



**La question de l'habitat constitue depuis plusieurs années un enjeu capital pour l'Espace transfrontalier genevois. Au même titre que toutes les grandes agglomérations en développement, ce territoire doit s'adapter à une forte pression démographique. La particularité de cet Espace étant son caractère transfrontalier, cette publication dresse le portrait de l'état du parc de logements et de la construction des deux côtés de la frontière.**

L'Espace transfrontalier genevois élargi, composé du canton de Genève, du district de Nyon, de la zone d'emploi du Genevois français et des huit communes complémentaires appartenant au périmètre du projet d'agglomération du Grand Genève (Genevois français élargi), s'étend sur une superficie de 2 700 km<sup>2</sup>. Début 2010, il compte 472 000 logements, pour une population globale atteignant 965 000 habitants. Le nombre de logements est comparable entre le Genevois

français élargi et le canton de Genève : 214 000 logements côté français et 218 000 logements dans le canton de Genève. Cette répartition résulte essentiellement de la forte croissance du parc immobilier dans la partie française de l'Espace transfrontalier au cours des deux dernières décennies. Le parc du district de Nyon comporte 39 700 logements, soit 8,4 % de l'ensemble des logements de l'Espace transfrontalier genevois élargi.

## Logements et population dans l'Espace transfrontalier genevois élargi, de 1990 à 2010

| Situation en début d'année                        | 1990           | 1999           | 2010           | Evolution annuelle moyenne 1990-1999 (en %) | Evolution annuelle moyenne 1999-2010 (en %) |
|---|----------------|----------------|----------------|---|---|
| <b>Logements</b>                                  |                |                |                |   |   |
| <b>Espace transfrontalier genevois élargi (1)</b> | <b>355 543</b> | <b>402 125</b> | <b>471 830</b> | <b>1,4</b>                                  | <b>1,5</b>                                  |
| Canton de Genève                                  | 184 281        | 201 867        | 217 954        | 1,0   | 0,7   |
| District de Nyon (1)                              | 27 799         | 31 764         | 39 705         | 1,7   | 2,0   |
| Genevois français élargi                          | 143 463        | 168 494        | 214 171        | 1,8   | 2,2   |
| <b>Population</b>                                 |                |                |                |   |   |
| <b>Espace transfrontalier genevois élargi</b>     | <b>740 564</b> | <b>810 720</b> | <b>965 398</b> | <b>1,0</b>                                  | <b>1,6</b>                                  |
| Canton de Genève                                  | 379 811        | 403 022        | 457 628        | 0,7   | 1,2   |
| District de Nyon                                  | 56 437         | 69 051         | 85 877         | 2,3   | 2,0   |
| Genevois français élargi                          | 304 316        | 338 647        | 421 893        | 1,2   | 2,0   |

(1) Les chiffres du district de Nyon pour 1990 correspondent à la situation en fin d'année.

Sources : Insee - Recensements de la population 1990, 1999 et 2010  
 OCSTAT - Statistique des bâtiments et logements, Statistique cantonale de la population  
 StatVD/OFS - RFP, Statistique progressive des bâtiments et logements, STATPOP

La densité de l'habitat sur l'ensemble du territoire s'élève à 175 logements par km<sup>2</sup>. Elle est largement plus élevée dans le canton de Genève, avec près de 900 logements par km<sup>2</sup>. Dans le district de Nyon, la densité est de 130 logements par km<sup>2</sup>. Côté français, elle atteint 70 logements par km<sup>2</sup> dans le Genevois français de l'Ain et 110 logements par km<sup>2</sup> dans la partie haut-savoiarde.

se maintient entre 1999 et 2010 et s'établit à un taux moyen de 1,5 % par an (+ 6 300 logements), un rythme légèrement supérieur à celui de l'ensemble de la région Rhône-Alpes (+ 1,3 % par an). Environ 60 % des logements ont été construits du côté français.

### 115 000 LOGEMENTS DE PLUS EN 20 ANS

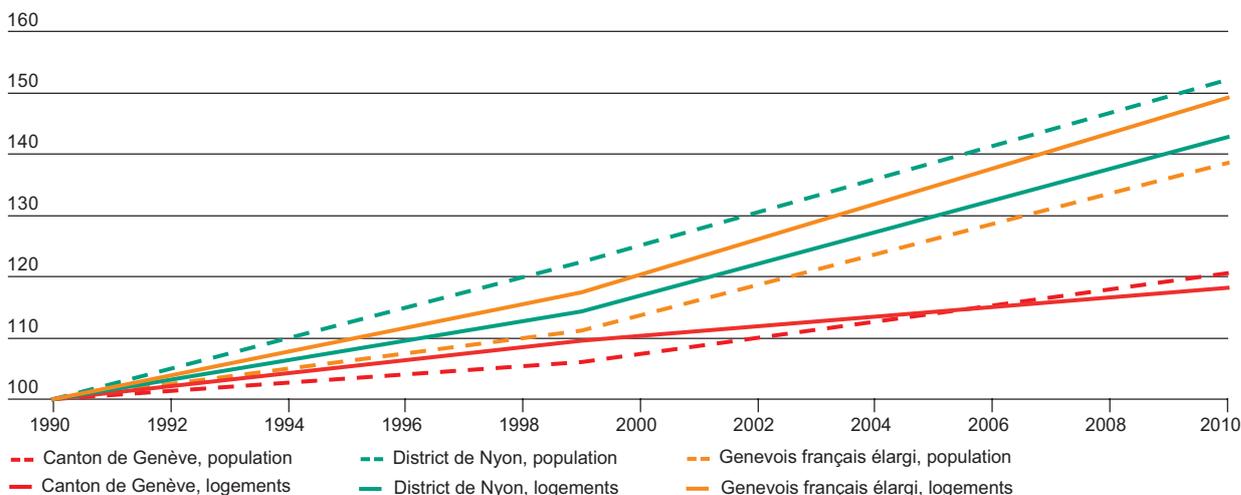
Entre 1990 et 2010, le parc de logements de l'Espace transfrontalier genevois s'est agrandi de 115 000 unités, soit une augmentation de près d'un tiers en 20 ans. Déjà forte durant les années 90, la croissance

### UN RYTHME DE PROGRESSION DIFFÉRENT ENTRE GENÈVE ET LE RESTE DE L'ESPACE

Le rythme de progression du parc de logements du Genevois français s'accélère au cours de la dernière décennie. La croissance annuelle moyenne du parc de logements passe de + 1,8 % durant les années 90 à + 2,2 % dans les années 2000.

## Evolution du nombre de logements et de la population dans l'Espace transfrontalier genevois élargi, de 1990 à 2010

Indice base 1990 = 100



Sources : Insee - Recensements de la population 1990, 1999 et 2010, OCSTAT - Statistique des bâtiments et des logements, Statistique cantonale de la population

Dans le canton de Genève, le parc de logements se développe peu entre 1999 et 2010 (+ 0,7 % par an), tandis que la croissance de la population s'accélère (+ 1,2 % par an, contre + 0,7 % entre 1990 et 1999). Contrairement à la période 1990-1999, la population croît donc plus vite que les logements entre 1999 et 2010.

La croissance annuelle moyenne du parc de logements dans le district de Nyon, déjà élevée entre 1990 et 1999 (+ 1,7 %), s'accélère entre 2000 et 2010 (+ 2,0 %). Le district se distingue également par le taux de croissance de la population le plus marqué de l'Espace transfrontalier en 20 ans.

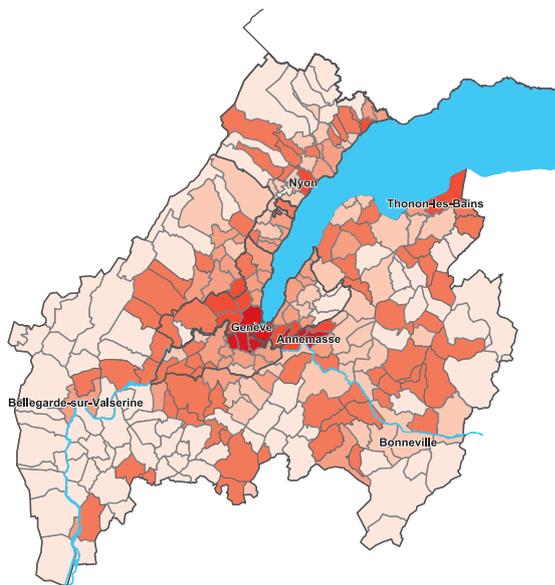
Avec 65 logements supplémentaires par km<sup>2</sup> entre 1999 et 2010, la densité de logements dans le canton de Genève augmente cependant plus fortement que dans l'ensemble de l'Espace transfrontalier (+ 26 logements par km<sup>2</sup>).

## FORTE PROGRESSION DU PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DANS LE GENEVOIS FRANÇAIS

Au cours de la dernière décennie, le territoire affiche un excédent migratoire (solde des arrivées et des départs du territoire) avec le reste de la France métropolitaine de 1 800 personnes par an. Il attire en premier lieu de jeunes actifs âgés de 25 à 34 ans. Le Genevois français attire également 4 000 personnes par an en provenance de pays étrangers, majoritairement des Suisses.

Afin de répondre au besoin d'accueil des nombreux nouveaux arrivants, la croissance du parc de logements dans le Genevois français est essentiellement portée par l'accroissement du nombre de résidences principales<sup>1</sup>. Leur nombre progresse ainsi de 31 % entre 1999 et 2010, soit 3 800 logements occupés à titre permanent supplémentaires par an. Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels (utilisés

Densité de logements, en 2010

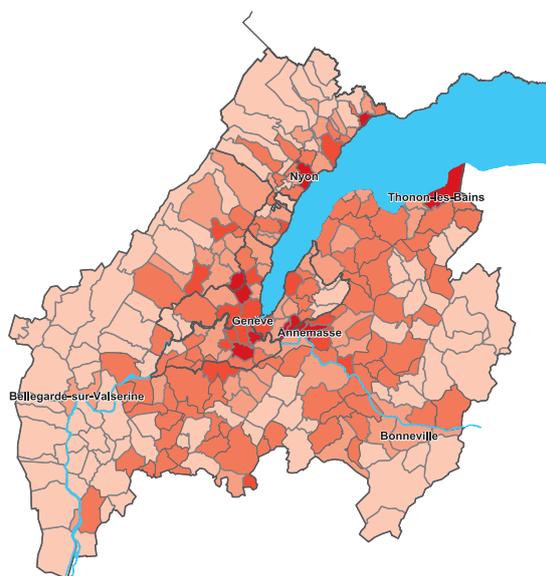


Sources : Insee - Recensement de la population 2010  
OCSTAT - Statistique des bâtiments et logements,  
Statistique de la population  
StatVD - Statistique progressive des bâtiments et logements,  
Statistique de la population

Densité de logements, par commune de l'Espace transfrontalier genevois élargi, en logements par km<sup>2</sup>



Evolution 1999-2010 de la densité de logements



Sources : Insee - Recensement de la population 2010  
OCSTAT - Statistique des bâtiments et logements,  
Statistique de la population  
StatVD - Statistique progressive des bâtiments et logements,  
Statistique de la population

Evolution 1999-2010 de la densité de logements, par commune de l'Espace transfrontalier genevois élargi, en logements par km<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Le système statistique suisse ne permet pas de différencier les résidences principales des résidences secondaires. Par conséquent, les analyses sur la partie suisse de l'Espace transfrontalier concernent l'ensemble du parc de logements

par exemple en semaine pour des raisons professionnelles) reste stable et le nombre de logements vacants augmente globalement de 4 200 unités entre 1999 et 2010.

Dans le canton de Genève, l'excédent migratoire est de 3 000 personnes par an en moyenne entre 1999 et 2010. Ce solde positif s'explique par des arrivées d'étrangers plus nombreuses que les départs ; les Suisses sont en revanche davantage à quitter le canton qu'à y emménager.

### EFFET MOINDRE DE LA DIMINUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES SUR LA CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS

L'extension du parc de logements français répond en grande partie à l'augmentation de la population. Cependant, la diminution de la taille moyenne des ménages joue également un rôle : elle contribue à expliquer 18 % de la croissance du parc au cours de ces dix dernières années.

Nombre moyen de personnes par ménage en début d'année

|                   | 1990 | 1999 | 2010 |
|-------------------|------|------|------|
| Genevois français | 2,59 | 2,44 | 2,33 |
|                   | 1991 | 2001 | 2012 |
| Canton de Genève  | 2,14 | 2,11 | 2,18 |
| Canton de Vaud    | 2,23 | 2,20 | 2,19 |

Sources : Insee - Recensements de la population  
OFS - RFP, Relevé structurel

Dans le canton de Genève et le canton de Vaud (dont le district de Nyon fait partie), la taille des ménages est restée stable entre 1991 et 2012. Cela n'a donc pas eu d'impact significatif sur le développement du parc de logements.

### RÉSIDENCES PRINCIPALES: 8 LOGEMENTS SUR 10 CÔTÉ FRANCE

En 2010, le Genevois français élargi compte 178 700 résidences principales. Cette catégorie de logements représente 83 % des logements du territoire, part légèrement supérieure à celle de la région Rhône-Alpes (81 %). Depuis 1999, le parc des résidences principales s'enrichit de 42 200 logements, soit une progression de 31 %. Parmi les communes de plus de 10 000 habitants, Gex et Saint-Julien-en-Genevois affichent la croissance la plus marquante, supérieure à 40 %. Ces fortes augmentations ne touchent pas que des communes jouxtant la frontière suisse : La Roche-sur-Foron et Bonneville voient par exemple leur nombre de résidences principales augmenter respectivement de 37 % et 27 %.

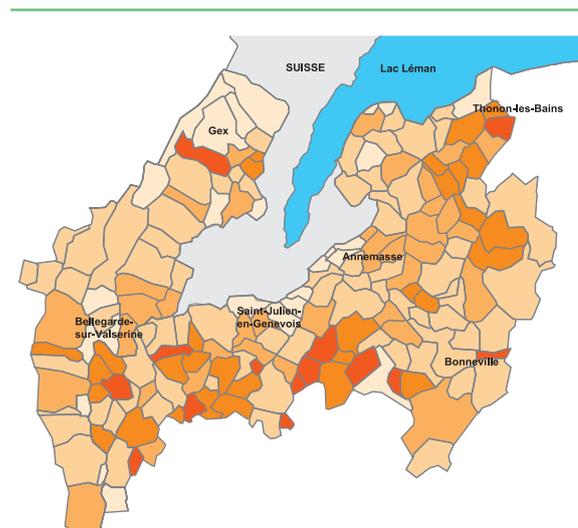
Côté genevois, parmi les communes de plus de 10 000 habitants, le Grand-Saconnex est celle qui

a connu, entre 1999 et 2010, la croissance du nombre de logements la plus forte (+ 25 %).

### FORTE PROGRESSION DE L'HABITAT COLLECTIF

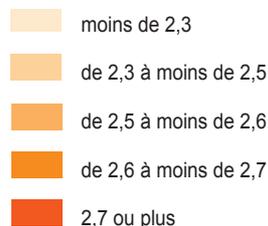
Entre 1999 et 2010, le nombre d'appartements dans le Genevois français augmente plus rapidement que celui des maisons (+ 38 % contre + 28 %). Ainsi, en une décennie, les appartements sont devenus plus nombreux que les maisons individuelles.

Nombre moyen de personnes par ménage, en 2010



Source : Insee - Recensement de la population 2010

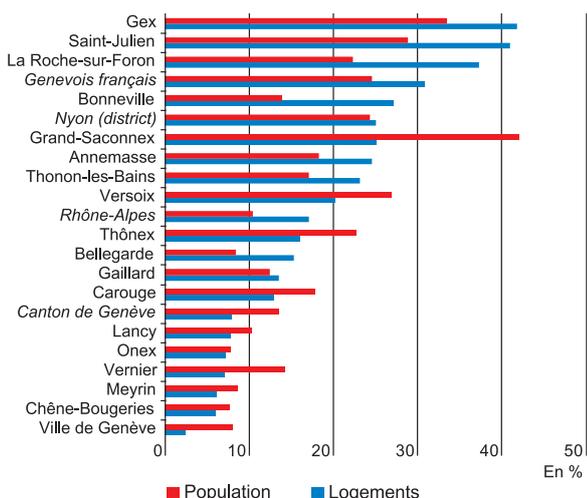
Nombre moyen de personnes par ménage, par commune du Genevois français élargi



Dans le canton de Genève, bien plus urbanisé que le Genevois français, les appartements représentent 90 % du parc de logements. Même si la croissance du nombre de maisons entre 1999 et 2010 est supérieure à celle des appartements (+ 19 % contre + 7 %), le volume d'appartements construits est nettement plus important et représente les trois quarts de la croissance totale du parc de logements.

Dans le district de Nyon, entre 2001 et 2010, l'augmentation du nombre d'appartements a été légèrement supérieure à celle du nombre de maisons individuelles (+ 20 % contre + 15 %). Ainsi, la proportion de maisons individuelles dans l'ensemble du parc de logements varie peu et reste proche de 30 %.

**Evolution du nombre de logements<sup>a</sup> et de la population dans le district de Nyon et dans les communes de plus de 10 000 habitants du Genevois français élargi et du canton de Genève, entre 1999 et 2010**



<sup>a</sup> En France, uniquement les résidences principales.

Sources : Insee - RP 2010 et 1999, OCSTAT - Statistique des bâtiments et des logements, Statistique cantonale de la population, StatVD - Statistique de la population, Statistique des bâtiments et logements

les nouvelles populations, les communes situées aux limites des communautés de communes du Pays de Gex et du Genevois (Valleiry, Chênex, Collonges, Farges) ont connu un fort accroissement de leur parc immobilier. Près de 40 % des ménages y vivent dans un logement construit après 1999.

Dans le canton de Genève, plus de 60 % des logements se trouvent dans des constructions antérieures à 1970. Les logements construits après 1991 ne représentent que 14 % du parc de logements genevois, contre 33 % dans le Genevois français.

Comme dans le Genevois français, le parc de logements du district de Nyon est plutôt récent : 46 % des logements se situent dans un bâtiment construit après 1980.

La définition des logements sociaux et des aides au logement dépendant directement du système social des Etats, il est difficile de comparer les situations suisse et française dans ce domaine. Pour éviter toute confusion, le parc des HLM français sera décrit séparément du parc suisse des logements subventionnés.

**UN PARC DE LOGEMENTS PLUS RÉCENT DANS LE GENEVOIS FRANÇAIS**

En 2008, près de la moitié des résidences principales du Genevois français ont été construites entre 1982 et 2005 (46 %), contre seulement un tiers en moyenne en Rhône-Alpes et 28 % en France de province<sup>1</sup>. Les logements construits entre 1999 et 2005 représentent 19 % du parc des résidences principales.

Les résidences principales les plus anciennes du Genevois français se trouvent principalement dans l'Ain, le long du Rhône. Dans ces communes, un ménage sur deux réside dans des habitations datant d'avant 1949. Ailleurs, la présence d'un habitat moderne s'accroît à mesure que l'on se rapproche de la frontière. Afin d'accueillir

**FRANCE : UN PARC HLM EN FORTE HAUSSE**

Le Genevois français se caractérise par une forte hausse du parc locatif social, toutefois inférieure à l'évolution globale du nombre de résidences principales. Entre 1999 et 2010, cette hausse est de 22 %, bien plus importante que dans l'ensemble de la région Rhône-Alpes (+ 6 %). La demande de logements sociaux reste vive dans le Genevois français, en partie en raison des prix pratiqués sur le marché locatif.

Au début des années 2000, la production de logements à destination des ménages les plus modestes s'est toutefois légèrement ralentie : 4 900 logements HLM ont été construits entre 2000 et 2009,

**Nombre de logements et évolution par type d'habitat, de 1999 ou 2001 à 2010 (1)**

|                 | Genevois français élargi |                               |                      | Canton de Genève |                            |                                   | District de Nyon |                            |                                   |
|-----------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------------|
|                 | Evolution 2010           | Contribution 1999-2010 (en %) | à l'évolution (en %) | 2010             | Evolution 1999-2010 (en %) | Contribution à l'évolution (en %) | 2010             | Evolution 2001-2010 (en %) | Contribution à l'évolution (en %) |
| Maisons         | 87 607                   | 28,4                          | 14,4                 | 23 306           | 19,1                       | 1,8                               | 11 931           | 4,5                        | 4,5                               |
| Appartements    | 88 653                   | 38,0                          | 18,2                 | 194 648          | 6,8                        | 6,1                               | 27 774           | 19,7                       | 13,6                              |
| Autres (2)      | 1 091                    | - 48,3                        | - 0,8                | ///              | ///                        | ///                               | ///              | ///                        | ///                               |
| <b>Ensemble</b> | <b>177 351</b>           | <b>31,8</b>                   | <b>31,8</b>          | <b>217 954</b>   | <b>8,0</b>                 | <b>8,0</b>                        | <b>39 705</b>    | <b>18,1</b>                | <b>18,1</b>                       |

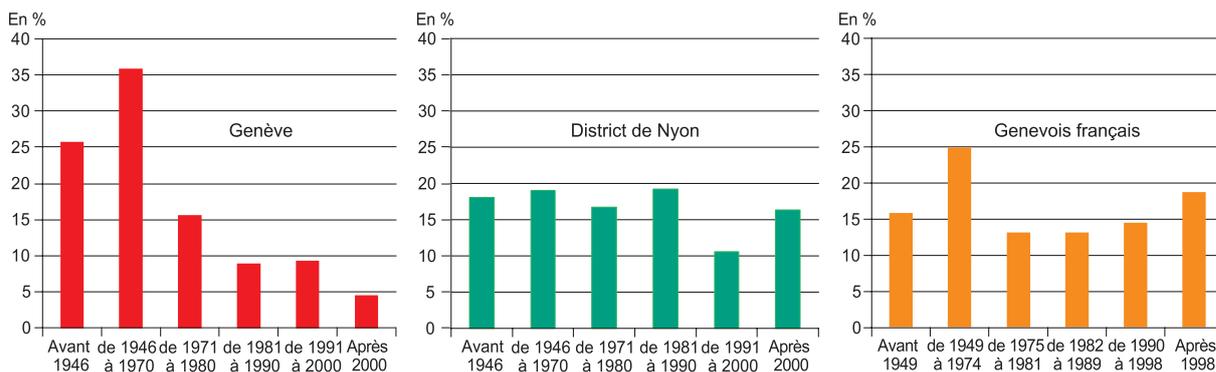
(1) En France, uniquement les résidences principales.

(2) Logements-foyers, habitations de fortune et autres. Cette catégorie n'existe pas dans les statistiques suisses.

Sources : Insee - Recensements de la population  
OCSTAT - Statistique des bâtiments et logements et Statistique cantonale de la population  
StatVD - Statistique progressive des bâtiments et logements

<sup>1</sup> France métropolitaine sans la région Ile-de-France.

## Répartition des logements selon la période de construction, dans le canton de Genève et le Genevois français en 2008, et dans le district de Nyon en 2011



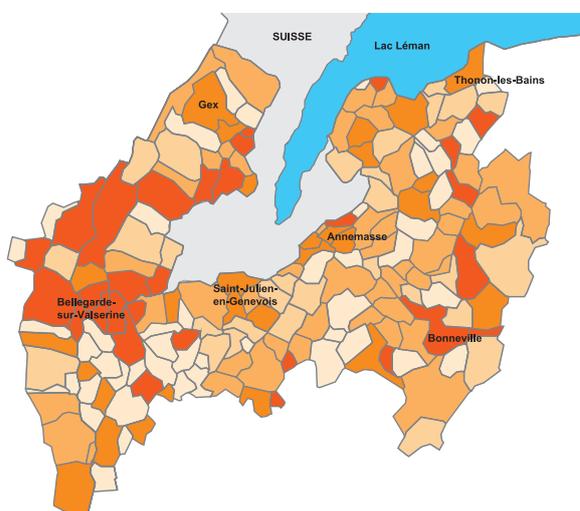
Sources : Insee - Recensement de la population 2008 / OCSTAT - Statistique des bâtiments et logements / OFS - StatBL

contre 5 400 logements entre 1990 et 1999. Le faible taux de vacance dans le parc HLM (rapport entre le nombre de logements vacants et l'ensemble des logements proposés à la location) témoigne toujours de la tension présente sur le marché immobilier du territoire : 1,3 %.

### UNE PART DE LOGEMENTS HLM PLUS ÉLEVÉE DANS L'AIN QU'EN HAUTE-SAVOIE

Le parc HLM du Genevois français compte en début d'année 2012 près de 25 000 logements, soit 33 % du parc locatif total.

#### Part de logements HLM, en 2010



Source : Insee - Recensement de la population 2010

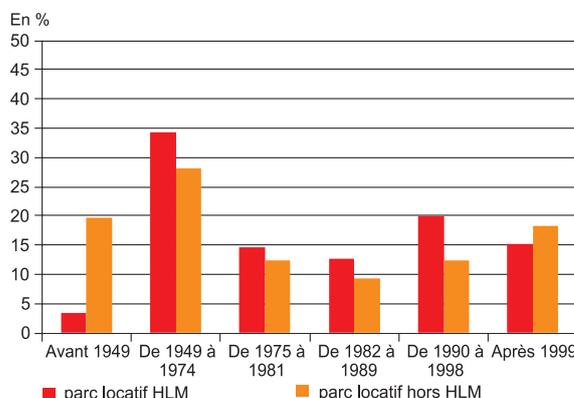
Part de logements HLM dans le parc de logements locatifs, par commune du Genevois français élargi, en %



Avec un peu plus de 17 000 logements HLM, la partie haut-savoiarde du Genevois français est davantage dotée en logements sociaux que la partie du département de l'Ain, mais la part du parc locatif social dans le parc locatif total y est plus faible (32 % en Haute-Savoie contre 38 % dans l'Ain). La partie Ain du Genevois français se distingue également par une proportion de logements HLM en habitat individuel plus prononcée (11,0 %, contre 3,6 % dans la partie haut-savoiarde).

Depuis 1999, la part de HLM dans l'ensemble du parc de logements locatifs du Genevois français est restée stable (34,2 % en 1999 et 33,2 % en 2010). Bellegarde-sur-Valserine se distingue, avec près de 53 % de logements HLM. En 2000, cinq communes du Genevois français entrent dans le champ d'application de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU), en raison de la taille de leur population et de leur appartenance à une agglomération de plus de 50 000 habitants : Ambilly, Annemasse, Cranves-Sales, Vétraz-Monthoux et Ville-la-Grand, appartenant toutes à la communauté d'agglomération d'Annemasse. Trois d'entre elles respectaient déjà largement le

#### Répartition des parcs locatifs HLM / hors HLM dans le Genevois français élargi selon la période de construction, en 2008



Source : Insee - Recensement de la population 2008

## Logements HLM dans les communes de plus de 3 000 ménages du Genevois français élargi

|                                 | Logements HLM    |                  | Part de logements HLM (en %) |             |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------------------|-------------|
|                                 | 2010             | 1999             | 2010                         | 1999        |
| Thonon-les-Bains                | 2 674            | 2 864            | 34,6                         | 42,9        |
| Annemasse                       | 3 305            | 2 598            | 37,7                         | 36,4        |
| Gaillard                        | 1 281            | 735              | 38,2                         | 24,3        |
| Saint-Julien-en-Genevois        | 968              | 565              | 33,2                         | 28,6        |
| Bellegarde-sur-Valserine        | 1 549            | 1 506            | 52,7                         | 58,3        |
| Bonneville                      | 1 023            | 1 020            | 44,0                         | 53,9        |
| Gex                             | 780              | 680              | 37,1                         | 39,2        |
| La Roche-sur-Foron              | 718              | 496              | 36,3                         | 32,5        |
| Ferney-Voltaire                 | 766              | 666              | 34,0                         | 31,7        |
| Saint-Genis-Pouilly             | 877              | 830              | 45,7                         | 59,7        |
| Divonne-les-Bains               | 287              | 224              | 20,3                         | 20,0        |
| Ville-la-Grand                  | 631              | 454              | 43,0                         | 40,9        |
| Ambilly                         | 288              | 234              | 19,8                         | 17,0        |
| <b>Genevois français élargi</b> | <b>21 871</b>    | <b>17 873</b>    | <b>33,2</b>                  | <b>34,2</b> |
| <b>Rhône-Alpes</b>              | <b>392 344</b>   | <b>371 358</b>   | <b>36,8</b>                  | <b>39,1</b> |
| <b>France de province</b>       | <b>2 916 416</b> | <b>2 801 654</b> | <b>35,1</b>                  | <b>38,0</b> |

Sources : Insee - Recensements de la population 2010 et 1999

seuil minimum fixé par la loi (20 % de logements sociaux). La mise en place de cette loi a eu un impact pour Ambilly et Cranves-Sales, qui passent respectivement de 17 % et 10 % de logements HLM en 1999 à 20 % et 24 % en 2010.

### GENÈVE : UN PARC DE LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS EN REcul

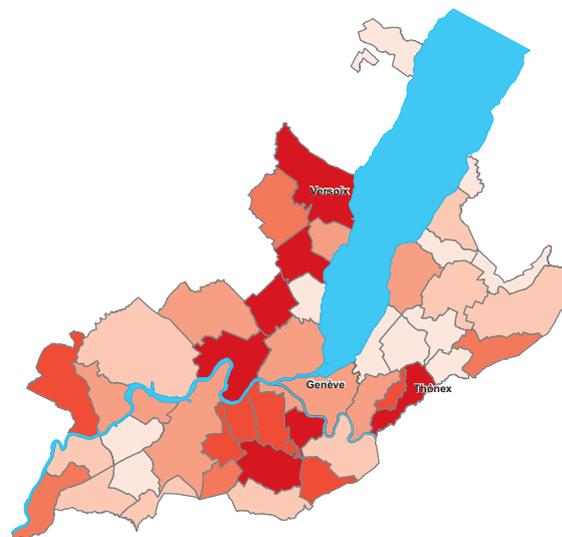
La loi cantonale sur le logement et la protection des locataires (LGL) distingue quatre types de logements subventionnés : les habitations à loyer modéré (HLM), pour classes moyennes (HCM), bon marché (HBM) et mixtes (HM). Les HLM et les HCM restent sous le contrôle de l'Etat pour une durée de, respectivement, 20 et 10 ans. Tout au long de la période, le loyer demandé par le propriétaire et ses augmentations sont contrôlés par l'Etat. Pour les HBM, qui sont en mains de fondations immobilières de droit public – c'est le cas de la quasi-totalité des HBM –, la durée du contrôle n'est pas limitée dans le temps. Pour les HM, l'Etat verse une subvention directement au locataire. La durée de l'aide varie en fonction de l'évolution des revenus du locataire. Elle est limitée à 25 ans.

Dans le canton de Genève, en 2012, les logements subventionnés, tous types confondus, représentent 8,7 % des logements, soit 19 100 logements. Le nombre de ces logements est en baisse constante depuis 20 ans : ils représentaient, en 1991, 15,2 % du parc, soit 28 600 unités. La baisse s'explique par un nombre de logements sortant du subventionnement plus élevé que le nombre de logements subventionnés construits.

Les communes dans lesquelles la part de logements subventionnés est la plus élevée début 2010 sont Bellevue (19,9 %), Vernier (19,8 %) et Versoix (19,6 %).

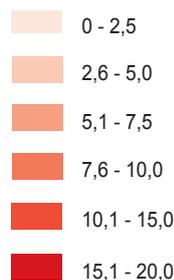
En juillet 2007 est entrée en vigueur la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), laquelle ne crée pas une nouvelle catégorie de logements subventionnés mais garantit sur le

### Part de logements subventionnés, en 2010



Sources : Office du logement, OCSTAT - Statistique des bâtiments et logements  
Fond de carte : SEMO

Part de logements subventionnés dans le parc de logements, par commune du canton de Genève, en %



Part de logements subventionnés dans l'ensemble du canton de Genève : 9,0%

long terme (au minimum 50 ans) un label d'utilité publique au logement considéré. Un logement est d'utilité publique au sens de la loi LUP notamment s'il est en mains de l'Etat, d'une fondation de droit public, d'une commune ou d'un organisme sans but lucratif (ou de toute autre entité privée si celle-ci s'engage pour 50 ans avec l'Etat), et si un taux d'effort et un taux d'occupation lui sont appliqués. En 2012, 39 % des logements subventionnés sont des logements dits « LUP ».

Dans le canton de Vaud, les logements subventionnés sont des logements ayant bénéficié, lors de leur construction ou de leur rénovation, d'une aide à la pierre et qui font l'objet d'un contrôle de l'Etat. Début 2011, on en dénombre 503 dans le district de Nyon, soit 1,3 % de l'ensemble du parc de logements.

### LES AIDES AU LOGEMENT EN RÉPONSE AUX MÉNAGES LES PLUS FRAGILES

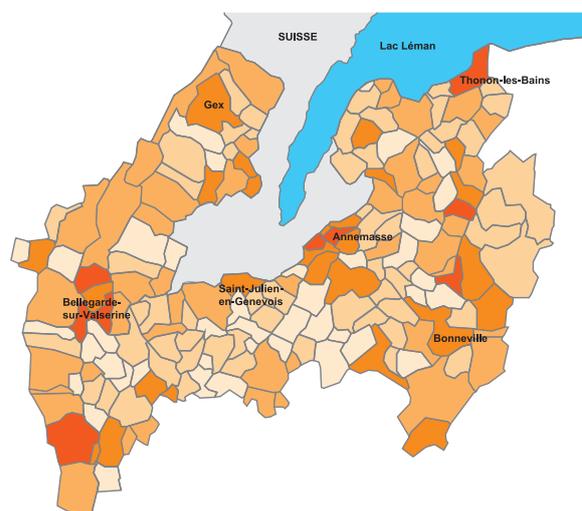
En France, les aides au logement versées par les caisses d'allocations familiales (CAF) ont pour objectif de soutenir les familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. L'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS) constituent les trois prestations, non cumulables, d'aide au logement. En 2011, ces aides

concernent 22 300 ménages du Genevois français (12,3 % des ménages). En termes de bénéficiaires, y compris conjoints et enfants à charge au sens des prestations familiales, 49 300 résidents du Genevois français vivent dans un logement aidé. Rapporté à la population totale de 2010, ils représentent 11,7 % des résidents.

Entre 2002 et 2011, la progression du nombre de bénéficiaires d'allocations logement est plus rapide que dans l'ensemble de la région (+ 9,8 % contre + 3,7 %). Bénéficiant davantage aux occupants de logements locatifs « conventionnés », c'est-à-dire ayant fait l'objet d'une convention passée entre le bailleur et l'Etat, le nombre d'allocations du type APL enregistre une forte hausse durant ces dernières années et reste l'aide majoritairement versée sur le territoire.

Dans le canton de Genève, les aides au logement existent également sous la forme d'allocations personnalisées aux locataires dont le loyer représente une part trop importante de leur budget. Elles sont pratiquées pour les locataires du secteur subventionné comme pour ceux du secteur libre.

#### Part de ménages bénéficiaires d'une aide au logement, en 2010

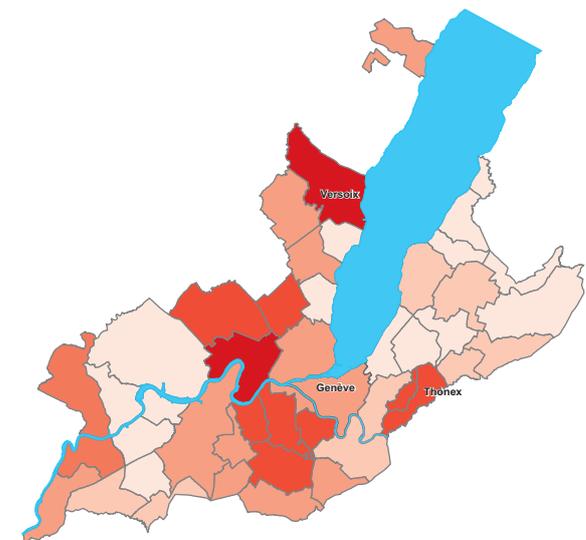


Sources : Caf 2010, Insee - Recensement de la population 2010

Part d'allocataires dans la population des ménages, par commune du Genevois français élargi, en %



#### Part de bénéficiaires d'une allocation de logement, en 2009 (1) (2)

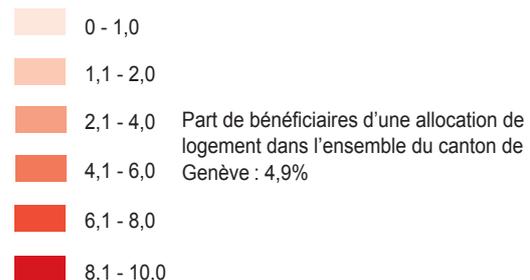


Source : OFS - Statistique de l'aide sociale • Fond de carte : SEMO

(1) Chiffres annuels.

(2) Il s'agit du rapport entre les bénéficiaires d'une allocation de logement et la population.

Part de bénéficiaires d'une allocation de logement, par commune du canton de Genève, en %



En 2011, 20 900 résidents du canton de Genève, soit 4,6 % de la population, bénéficient de ce type d'allocation.

### STABILITÉ DU NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES EN FRANCE DEPUIS 1990

Les données suisses ne permettant pas de distinguer les résidences secondaires des résidences principales, contrairement aux résultats issus du recensement de la population français, seul le parc des résidences secondaires du Genevois français est décrit ici.

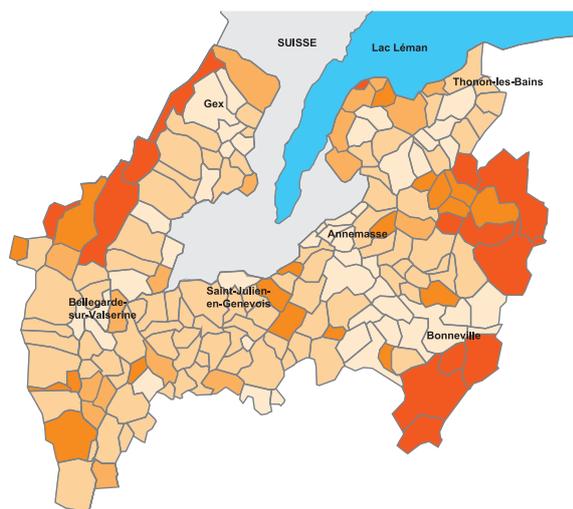
À l'image de l'ensemble du territoire français, le parc de résidences secondaires du Genevois français connaît une forte expansion durant les années 70 et 80, évoluant à un rythme moyen de 4 % par an. Il se stabilise au début des années 2000 et atteint 20 200 unités en 2010, 14 800 dans la partie haut-savoyarde et 5 400 dans celle appartenant au département de l'Ain.

Au cours de la dernière décennie, le nombre de résidences secondaires évolue de manière distincte entre les deux parties du Genevois français : la partie haut-savoyarde perd 1 300 résidences secondaires, tandis que la partie située dans l'Ain en gagne 1 000.

### CONCENTRATION DANS LES ZONES TOURISTIQUES

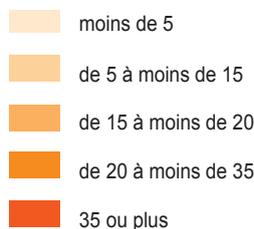
En 2010, les deux stations balnéaires et thermales de Thonon-les-Bains et Divonne-les-Bains

### Part de résidences secondaires, en 2010



Source : Insee - Recensement de la population 2010

Part de résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements, par commune du Genevois français élargi, en %



rassemblent 10 % de l'ensemble du parc de résidences secondaires du Genevois français, avec respectivement 1 200 et 850 logements.

### Résidences secondaires dans les communes de plus de 3 000 ménages du Genevois français élargi

|                                 | Résidences secondaires |                  | Evolution<br>1999-2010 (en %) | Part dans l'ensemble<br>du parc (en %) |             |
|---------------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|--|-------------|
|                                 | 2010                   | 1999             |                               | 2010                                   | 1999        |
| Thonon-les-Bains                | 1 179                  | 1 194            | - 1,3                         | 6,4                                    | 7,8         |
| Annemasse                       | 277                    | 409              | - 32,3                        | 1,6                                    | 2,9         |
| Gaillard                        | 204                    | 392              | - 48,0                        | 3,1                                    | 6,2         |
| Saint-Julien-en-Genevois        | 287                    | 234              | 22,6                          | 4,5                                    | 4,9         |
| Bellegarde-sur-Valserine        | 87                     | 113              | - 23,0                        | 1,5                                    | 2,2         |
| Bonneville                      | 167                    | 188              | - 11,2                        | 3,2                                    | 4,5         |
| Gex                             | 218                    | 197              | 10,7                          | 4,2                                    | 5,4         |
| La Roche-sur-Foron              | 209                    | 214              | - 2,3                         | 4,3                                    | 6,0         |
| Ferney-Voltaire                 | 793                    | 424              | 87,0                          | 15,3                                   | 10,5        |
| Saint-Genis-Pouilly             | 114                    | 118              | - 3,4                         | 2,9                                    | 4,0         |
| Divonne-les-Bains               | 855                    | 477              | 79,2                          | 17,7                                   | 13,7        |
| Ville-la-Grand                  | 53                     | 73               | - 27,4                        | 1,4                                    | 2,3         |
| Ambilly                         | 147                    | 67               | 119,4                         | 4,1                                    | 2,1         |
| <b>Genevois français élargi</b> | <b>20 201</b>          | <b>20 453</b>    | <b>- 1,2</b>                  | <b>9,4</b>                             | <b>12,2</b> |
| <b>Rhône-Alpes</b>              | <b>389 685</b>         | <b>366 930</b>   | <b>6,2</b>                    | <b>11,9</b>                            | <b>13,0</b> |
| <b>France de province</b>       | <b>2 945 128</b>       | <b>2 739 298</b> | <b>7,5</b>                    | <b>10,9</b>                            | <b>11,6</b> |

Sources : Insee - Recensements de la population 2010 et 1999

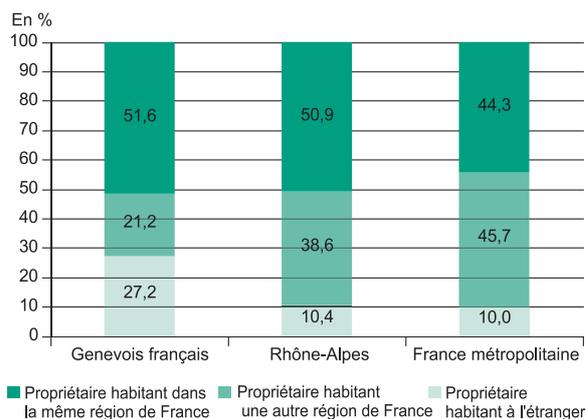
En raison de la présence d'une activité touristique durant la saison estivale, la proportion de résidences secondaires dans les communes se situant le long du lac Léman est relativement élevée : elle est par exemple supérieure à 16 % à Yvoire, Excenevex ou Sciez.

La part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc recule, passant de 12,2 % en 1999 à 9,4 % en 2010, en partie en raison d'une forte activité de construction de résidences principales. Certaines communes font toutefois état d'une augmentation du taux de résidences secondaires. Par exemple, Ferney-Voltaire et la commune voisine de Prévessin-Moëns enregistrent des hausses respectives de 5 points et 9 points (15,3 % et 14,3 % en 2010 contre 10,5 % et 5,5 % en 1999).

### DE NOMBREUX PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES SECONDAIRES VIVENT À L'ÉTRANGER

Un peu plus du quart des propriétaires des résidences secondaires du Genevois français habitent à l'étranger, que ce soit en Suisse ou dans un autre pays. Cependant, et par rapport à 1999, la propor-

Répartition des résidences secondaires selon l'origine géographique du propriétaire, en 2011



Source : SOeS - Filocom 2011

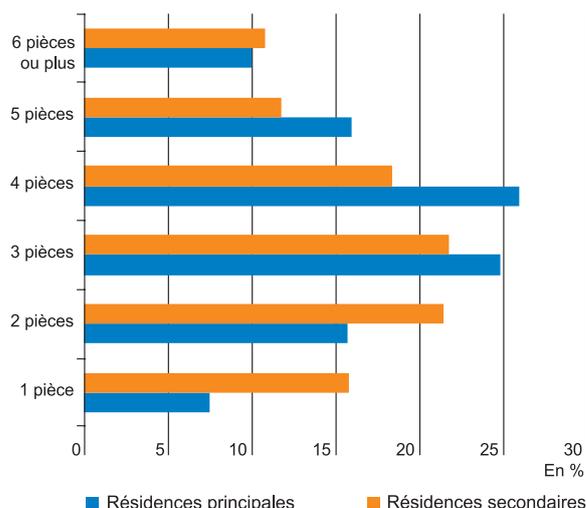
tion de propriétaires vivant en dehors des frontières françaises s'est abaissée de 2 points dans le Genevois français, tandis qu'au niveau national ou de la seule région Rhône-Alpes, leur présence s'est accrue de 3 points, passant de 7 % en 1999 à 10 % en 2011. Le nombre de résidences secondaires dont le propriétaire réside hors de France est ainsi passé de 6 900 en 1999 à 6 500 en 2011. Le parc des résidences secondaires du Genevois français est davantage constitué de petits logements : 37 % des logements comptent une ou deux pièces, contre 23 % dans le parc des résidences principales.

### GRAND NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS À THONON-LES BAINS ET ANNEMASSE

Dans le Genevois français, le nombre de logements vacants s'établit à 15 300 en 2010, soit une hausse de 38 % depuis 1999. Cependant, la part des logements vacants dans le parc total de logements n'évolue guère et reste proche des 7 %.

En 2010, la commune de Thonon-les-Bains compte 1 600 logements vacants, soit une augmentation de 30 % depuis 1999. La majorité de ces logements se trouvent en centre-ville et dans le quartier Léman-Grangette. A Annemasse, le constat est identique : près des trois-quarts des 1 200 logements vacants se situent dans le cœur de la ville ainsi que dans le quartier du Perrier-Livron. Avec une baisse de près de 300 logements vacants, la commune de Gaillard connaît le plus fort recul du taux de vacance, passant de 12,8 % à 8,0 % entre 1999 et 2010. A l'inverse, côté Ain, le parc vieillissant de la commune de Ferney-Voltaire enregistre un doublement du nombre de logements vacants au cours de la même période.

Répartition des résidences principales et secondaires dans le Genevois français élargi selon le nombre de pièces habitables, en 2011



Source : SOeS - Filocom 2011

Les logements vacants sont souvent plus anciens. Les logements achevés avant 1949 représentent un tiers des logements vacants, une part deux fois plus élevée que dans le parc des logements occupés à titre de résidence principale. Les logements vacants sont également surreprésentés parmi les appartements et les petits logements. Dans les communes de plus de 10 000 habitants

du Genevois français, 54 % des logements vacants sont constitués d'une pièce ou deux, soit une part supérieure de 14 points par rapport à l'ensemble des petites communes du territoire (moins de 10 000 habitants). Ce parc particulier de petits appartements reste généralement occupé pendant de courtes périodes et par des ménages plus mobiles, tels que de jeunes couples ou des personnes entrant dans la vie active.

### UN TAUX DE VACANCE EXTRÊMEMENT BAS DU CÔTÉ SUISSE

La définition de la vacance d'un logement est sensiblement différente entre la Suisse et la France, la définition suisse étant nettement plus restrictive (voir encadré). Par conséquent, les comparaisons de niveau entre les deux territoires ne sont pas possibles.

Dans le canton de Genève, le taux de vacance se situe à un niveau historiquement bas, au-dessous de 1 % du parc de logements, depuis l'an 2000. Le niveau le plus bas a été atteint en 2004, avec seulement 0,15 % de logements vacants. Il est peu remonté depuis : en 2013, le taux de vacance est de 0,36 %.

En 2012, le taux de vacance dans le district de Nyon s'élève à 0,5 %, un taux identique à celui de 2011.

### Logements vacants et résidences principales du Genevois français élargi

|                             | Logements vacants (en %) | Résidences principales (en %) |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Période d'achèvement</b> |                          |                               |
| Avant 1949                  | 33,7                     | 16,8                          |
| De 1949 à 1974              | 28,1                     | 26,6                          |
| De 1975 à 1989              | 20,4                     | 27,8                          |
| De 1990 à 2005              | 17,8                     | 28,8                          |
|                             | <b>100,0</b>             | <b>100,0</b>                  |
| <b>Nombre de pièces</b>     |                          |                               |
| 1 ou 2 pièces               | 45,4                     | 23,2                          |
| 3 pièces                    | 26,5                     | 24,8                          |
| 4 pièces                    | 16,2                     | 26,0                          |
| 5 pièces ou plus            | 11,9                     | 26,0                          |
|                             | <b>100,0</b>             | <b>100,0</b>                  |
| <b>Type de logement</b>     |                          |                               |
| Maisons                     | 41,3                     | 49,4                          |
| Appartements                | 58,7                     | 50,6                          |
|                             | <b>100,0</b>             | <b>100,0</b>                  |

Sources : Insee - Recensement de la population 2010  
SOeS - Filocom 2011

### Logements vacants dans les communes de plus de 3 000 ménages du Genevois français élargi

|                                 | Logements vacants |                  | Evolution 1999-2010 (en %) | Part dans l'ensemble du parc (en %) |            |
|---------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------|
|                                 | 2010              | 1999             |                            | 2010                                | 1999       |
| Thonon-les-Bains                | 1 586             | 1 222            | 29,8                       | 8,6                                 | 8,0        |
| Annemasse                       | 1 226             | 1 310            | - 6,4                      | 7,3                                 | 9,4        |
| Gaillard                        | 526               | 808              | - 34,9                     | 8,0                                 | 12,8       |
| Saint-Julien-en-Genevois        | 511               | 549              | - 6,9                      | 8,0                                 | 11,5       |
| Bellegarde-sur-Valserine        | 584               | 523              | 11,7                       | 9,9                                 | 10,1       |
| Bonneville                      | 352               | 244              | 44,3                       | 6,7                                 | 5,8        |
| Gex                             | 434               | 266              | 63,2                       | 8,4                                 | 7,3        |
| La Roche-sur-Foron              | 364               | 216              | 68,5                       | 7,4                                 | 6,0        |
| Ferney-Voltaire                 | 519               | 256              | 102,7                      | 10,0                                | 6,3        |
| Saint-Genis-Pouilly             | 59                | 145              | - 59,3                     | 1,5                                 | 5,0        |
| Divonne-les-Bains               | 355               | 258              | 37,6                       | 7,4                                 | 7,4        |
| Ville-la-Grand                  | 248               | 191              | 29,8                       | 6,6                                 | 6,1        |
| Ambilly                         | 319               | 292              | 9,2                        | 9,0                                 | 9,1        |
| <b>Genevois français élargi</b> | <b>15 269</b>     | <b>11 098</b>    | <b>37,6</b>                | <b>7,1</b>                          | <b>6,6</b> |
| <b>Rhône-Alpes</b>              | <b>225 990</b>    | <b>186 602</b>   | <b>21,1</b>                | <b>6,9</b>                          | <b>6,6</b> |
| <b>France de province</b>       | <b>1 977 847</b>  | <b>1 580 267</b> | <b>25,2</b>                | <b>7,3</b>                          | <b>6,7</b> |

Sources : Insee - Recensements de la population 2010 et 1999

## VACANCE D'UN LOGEMENT

**En France, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :**

- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

**En Suisse, la définition est plus étroite. Un logement est considéré comme vacant si, le jour de référence, il satisfait en même temps aux trois conditions suivantes :**

- il est inoccupé ;
- il est offert à la location ou à la vente ;
- il est habitable.

### Pour toute information

Institut national de la statistique et  
des études économiques  
Direction régionale Rhône-Alpes  
B.P. 3196 - 69401 Lyon Cedex 03  
Téléphone : +33 09 72 72 4000  
Messagerie : insee-contact@insee.fr  
Internet : www.insee.fr/rhone-alpes



Office cantonal de la statistique (OCSTAT)  
82, route des Acacias  
Case postale 1735 - 1211 Genève 26  
Téléphone : +41 22 388 75 00  
Télécopie : +41 22 388 75 10  
Messagerie : statistique@etat.ge.ch  
Internet : www.ge.ch/statistique

