



Immobilier

Recherche logements à prix abordables

Connu pour son dynamisme, le territoire du Grand Genève l'est aussi pour les prix élevés de ses logements. Face à cette situation, la demande pour des logements sociaux reste forte. A Genève, les coopératives d'habitation qui permettent de se loger à un prix abordable se développent, soutenues par les autorités. Encore marginal, le coliving, économique et convivial, séduit de plus en plus les jeunes.

« **E**n France, la loi Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) impose aux communes de plus de 3500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50000 habitants de se doter entre 20 et 25% de logements sociaux, explique Alain Benoiston, directeur général du bailleur social Halpades qui gère 18500 logements sur l'ensemble du territoire de la Haute-Savoie, du Pays de Gex et un peu en Savoie. Le financement peut être assuré par l'État et les collectivités territoriales, mais aussi par le bail-

leur social par le biais de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) qui peut octroyer des prêts pouvant aller jusqu'à 50 ans. »

En 2021, la Haute-Savoie comptait 50419 logements sociaux, une offre insuffisante pour répondre à la demande. « Halpades détient le tiers des logements sociaux en Haute-Savoie et nous en développons environ 500 par an. Mais la Haute-Savoie et le pays de Gex sont des régions où les prix de l'immobilier s'envolent. Or, les habitants ne sont pas tous frontaliers. Les entreprises locales sont dynamiques, elles engagent, mais les salaires ne sont pas les mêmes qu'en

Suisse. Une famille dans un HLM va payer environ sept euros le m² contre 14 dans un logement à loyer libre. »

Il existe différents types de baux, dépendant de la convention passée avec l'Etat, parmi lesquels le Bail réel et solidaire (BRS) qui permet d'acquiescer les murs de son logement sans le foncier, dans des zones où l'immobilier est sous tension. « Le propriétaire est propriétaire du bail pour une

durée de 99 ans renouvelable. Il peut être transmis aux enfants par héritage ou leur être cédé ou encore être vendu à un tiers, toujours sous condition de ressources du nouveau propriétaire, mais sans réelle plus-va-



lue.»

A Genève, la pénurie de logements se traduit par des loyers élevés et une forte demande pour des logements sociaux. En 2021, 7300 dossiers étaient sur liste d'attente à Genève. En 2022, le canton a modifié la loi générale sur le logement et la protection des locataires pour faire passer de deux à quatre ans le délai de résidence préalable obligatoire dans le canton pour obtenir un logement subventionné afin de donner la priorité aux résidents genevois.

Suivant le type de logements subventionnés, l'aide que l'Etat verse diminue à dates fixes avec les années et les loyers augmentent d'autant. Concrètement, cela signifie que le montant du loyer progressera à dates fixes pour compenser la diminution de l'aide de l'Etat. Le loyer pourra également évoluer, à la hausse ou à la baisse, en fonction des circonstances économiques.

LE BOUM DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Encore peu répandues en France, les coopératives d'habitation connaissent un essor important à Genève. Selon la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), qui a publié le tout premier recensement en juin 2022, la cité de Calvin compte 128 coopératives d'habitation, soit 12 000 logements, dont 1650 construits ces dix



dernières années (+16%). Elles sont ainsi propriétaires par le biais de leurs logements, d'environ 7% du parc locatif cantonal et de 5% du parc total de logements.

La coopérative est une forme d'habitat intermédiaire entre la location et la copropriété par le biais d'achat de parts sociales. Son objectif est de fournir des logements à ses membres au meilleur prix.

Forme d'habitat hybride entre la location et la copropriété, la coopérative se positionne comme une réponse face aux prix des loyers libres qui ne cessent de monter à Genève. L'accès à la coopérative se fait par l'achat de parts sociales. Le montant

total que le coopérateur doit déposer dépend du nombre de pièces comprises dans son logement. S'il quitte la coopérative, le montant déposé est remboursé, mais sans plus-value. La coopérative étant sans but lucratif. De nombreuses coopératives s'accompagnent d'une vision sociale participative. Une notion de communauté qui se retrouve aussi dans le coliving - l'habitat partagé - un concept né aux États-Unis au début des années 2000. Plusieurs personnes vivent dans un même bien loué en meublé. Le système permet de profiter d'un appartement confortable et de la présence d'une communauté. ■

Odile Habel



SANDRO CATTACIN
PROFESSEUR DE SOCIOLOGIE
À L'UNIVERSITÉ DE GENÈVE

« LA DIVERSITÉ SOCIALE A PROGRESSÉ »

ANALYSE

« A Genève, l'engagement en faveur des HLM/HBM s'exprime par les tours iconiques de Carouge, qui datent des années 1960, ainsi que par les grands ensembles des Avanchets, des Libellules et du Lignon. Ces habitations permettaient de loger une population immigrée, italienne dans un premier temps, venue travailler à Genève. Ces logements étaient réalisés par des acteurs étatiques et des fondations proches de l'Etat. Dès les années 1980, le modèle a changé, l'État accordant des subsides aux propriétaires d'immeubles afin de favoriser la diversité sociale et éviter des ghettos. Le résultat est mitigé, ce modèle ayant contribué à une perte de solidarité entre les habitants. Cependant la diversité a progressé. Le parc immobilier genevois étant trop petit pour répondre aux besoins de logements à prix modéré de la population, nous assistons au développement des coopératives d'habitation qui relèvent du privé, sans intervention directe de l'État. Aujourd'hui, il n'y a pas à Genève, comparé à d'autres villes comme Zurich, un large parc immobilier géré par les collectivités publiques. D'un point de vue sociétal, le regard porté sur les habitants de logements subventionnés a beaucoup évolué à Genève. Mais avoir grandi au Lignon, par exemple, reste stigmatisant pour des jeunes qui cherchent un emploi. L'a priori qui veut que l'école soit moins bonne dans ces quartiers est encore très présent. »

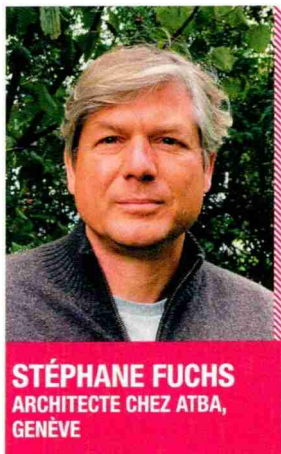


PHILIPPE ANGELOZZI
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE L'UNION
SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER (USPI) GENÈVE

« CONSTRUIRE POUR LA CLASSE MOYENNE »

ANALYSE

« Ces quinze dernières années plus de 50 % des nouveaux logements construits à Genève étaient subventionnés, ce qui a pour effet d'exclure la classe moyenne qui ne peut pas accéder à ces logements en raison des barèmes d'entrée. Actuellement, un couple où les deux personnes ont chacun un petit salaire ne peut souvent pas obtenir un logement. Une partie de la classe moyenne est partie habiter en France voisine. Elle revient aujourd'hui à Genève et malgré le fait que l'on n'ait jamais autant construit dans le canton, le taux de vacance reste extrêmement bas. Actuellement, la priorité devrait être de construire pour la classe moyenne. Face à cette situation de pénurie, les coopératives d'habitation se développent. Ce système peut être une alternative face aux loyers élevés. Cependant les coopératives bénéficiant d'un cautionnement de l'Etat, leur financement ne repose que sur 5 % de fonds propres. Ce schéma fonctionne quand les taux sont bas, mais ils sont en train de remonter. Dans ce contexte, les loyers des coopératives devront augmenter, ce qui ne se fera pas sans certaines difficultés en raison du contrôle du taux d'effort. »



DES LOCATAIRES-COOPÉRATEURS ENGAGÉS

ANALYSE

«Aucun projet de coopérative participative d'habitation ne se ressemble. La participation des futurs locataires-coopérateurs est l'élément central dans une coopérative. Ils sont donc actifs dès le début car ils vont vivre dans un projet dont ils peuvent être acteurs et s'approprier les choix architecturaux et techniques. Dans un premier temps, la coopérative écrit un cahier des charges avec toutes les envies des futurs habitants. Lors des premières séances entre habitants et architecte, nous recherchons à hiérarchiser le cahier des charges en ressortant trois ou quatre thèmes qui deviendront la colonne vertébrale du projet, comme la structure, les locaux communs, l'auto-construction...

Les assemblées permettent de faire évoluer le projet de manière itérative grâce à l'intelligence collective. En fonction du développement du projet toutes les autres ou nouvelles idées seront intégrées en faisant attention de maintenir une cohérence entre le budget, l'architecture, l'écologie et le social.

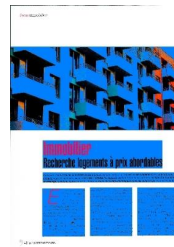
Les choix sont une question d'arbitrage entre ce que les futurs locataires-coopérateurs sont ou non d'accord d'intégrer ou prêts à renoncer.»



LE COLIVING SE DÉVELOPPE

ANALYSE

«Le coliving se développe en Haute-Savoie alors qu'auparavant il ne concernait que des villes comme Paris et Lyon où les loyers sont très élevés, ce qui est maintenant aussi le cas en Haute-Savoie. Le coliving consiste à partager les espaces communs avec des services comme Internet, parfois une salle de sport, de jeu, et avoir sa propre chambre avec ou sans salle de bains. Face au développement de cette tendance, des investisseurs achètent des biens de 80 à 120 m² environ en mauvais état et les rénovent avec soin afin de louer en coliving. Le prix d'une chambre avec salle de bains privée est compris entre 750 et 850 euros, charges incluses. Avec une salle de bains commune, il faut compter environ 650 euros. Le bail est généralement d'un an avec un préavis d'un mois. Pour l'investisseur, le taux de rentabilité est bon : un logement de 85m² se loue 1200 euros alors qu'un appartement de trois chambres permet de gagner 2250 euros. Les locataires sont souvent de jeunes frontaliers célibataires, entre 25 et 30 ans, qui arrivent dans la région. Il y a aussi des étudiants à l'Université de Genève qui préfèrent habiter en France voisine en raison des prix moins élevés, mais aussi de l'atmosphère plus décontractée.»



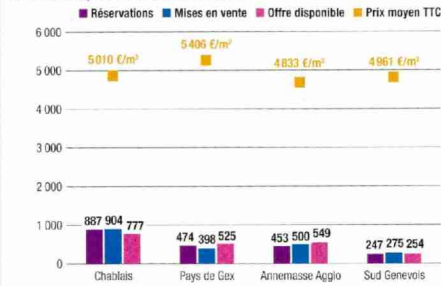
	AIN	HAUTE-SAOVIE	GENÈVE	VALAIS	VAUD
Nombre de logements ⁽¹⁾	321 432	525 404	242 621	267 375	428 118
Évolution sur 10 ans	+19,2 %	+21,2 %	+9,3 %	+15,9 %	+13,7 %
Part de résidences principales ⁽¹⁾	86,3 %	69,7 %	84,7 %	60,3 %	85,4 %
Part de résidences secondaires ⁽¹⁾	5,5 %	24 %	15,3 %	39,7 %	14,6 %
Part de logements vacants ⁽¹⁾	8,2 %	6,4 %	0,5 %	2,3 %	1,4 %
Part de logements occupés par leur propriétaire ⁽²⁾	62,4 %	60,1 %	18 %	54,3 %	29,9 %
Part de logements occupés par des locataires ⁽²⁾	35,8 %	37,2 %	74,4 %	40,8 %	65 %
Prix médian du m² des appartements en 2022	4165 €	4750 €	13216 CHF	5841 CHF	9928 CHF
Prix médian du m² des maisons en 2022	2782 €	4362 €	13279 CHF	5873 CHF	9372 CHF

⁽¹⁾ Données 2019 pour la France et 2021 pour la Suisse (dernières données disponibles).

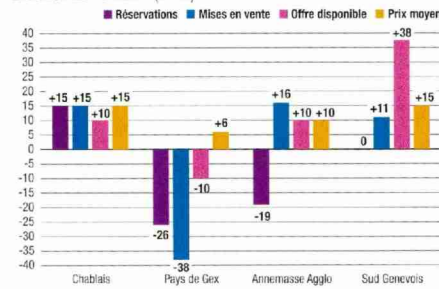
⁽²⁾ Données 2019 pour la France et 2020 pour la Suisse. Les données françaises portant sur les résidences principales ; les données suisses sur l'ensemble des logements occupés.

BILAN DU LOGEMENT COLLECTIF NEUF DANS LE GENEVOIS FRANÇAIS

Caractéristiques du marché en 2021



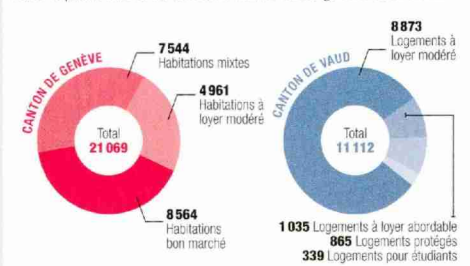
Évolution 2019-2021 (en %)



TENSION. Après avoir fortement baissé en 2020, les ventes de logements collectifs neufs repartent à la hausse dans le Genevois français (+29% sur un an), mais ne retrouvent pas leur niveau d'avant-crise (-2%), notamment dans le Pays de Gex. Une situation qui devrait perdurer, en raison du manque de programmes neufs à venir. Le marché est tendu avec un stock de 12,3 mois contre 15 mois pour un marché "sain". Un phénomène qui impacte les prix : ces derniers continuent de progresser, jusqu'à atteindre en moyenne 5060 euros TTC le m², après avoir dépassé la barre symbolique de 4500 en 2018.

LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS ET D'UTILITÉ PUBLIQUE

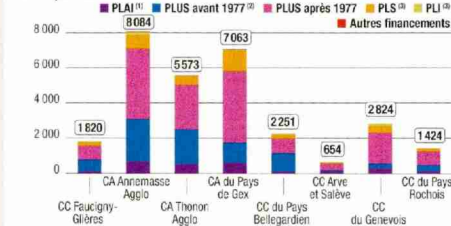
Dans la partie suisse du territoire franco-valdo-genevois, en 2021



HBM. En 2021, on dénombre 21 069 logements subventionnés dans le canton de Genève (+7,2% sur un an), dont 12 439 logements d'utilité publique (+9%). Les HBM (habitations bon marché) constituent la majorité du parc (40,6%). Le canton de Vaud recense quant à lui 11 112 logements d'utilité publique (+5%), dont 969 dans le district de Nyon. Près de 80% sont des logements à loyer modéré.

PARC SOCIAL DU PÔLE MÉTROPOLITAIN GENEVOIS FRANÇAIS

Au 1^{er} janvier 2021



⁽¹⁾ Prêt locatif aidé d'intégration : attribué aux locataires en situation de grande précarité.
⁽²⁾ Prêt locatif à usage social : correspond aux locations HLM.
⁽³⁾ Prêt locatif social et Prêt locatif intermédiaire : attribués aux locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

HLM. On compte 29 693 logements sociaux au sein du Pôle métropolitain du Genevois français au 1^{er} janvier 2021, soit 3,3% de plus en un an. Près de huit sur dix relèvent d'un PLUS français, notamment de référence du logement social. Les PLAI financent par ailleurs 8,5% des logements. La part restante relève des PLS, davantage orientés vers la mixité sociale, et des PLI.