

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2019 : CARACTÉRISTIQUES ET PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DEPUIS 2013

En 2019, le Grand Genève compte 505 400 logements. Près d'un logement sur deux (47 %) est situé dans le canton de Genève, 44 % dans le Pôle métropolitain du Genevois français et 9 % dans le district de Nyon. Entre 2013 et 2019, le parc total du Grand Genève s'est agrandi de 46 100 logements. Sa croissance annuelle moyenne s'établit ainsi à 1,6 %. Avec 2,3 %, le Pôle métropolitain du Genevois français connaît la plus forte hausse. Viennent ensuite le district de Nyon avec 1,7 % et le canton de Genève avec 0,9 %.

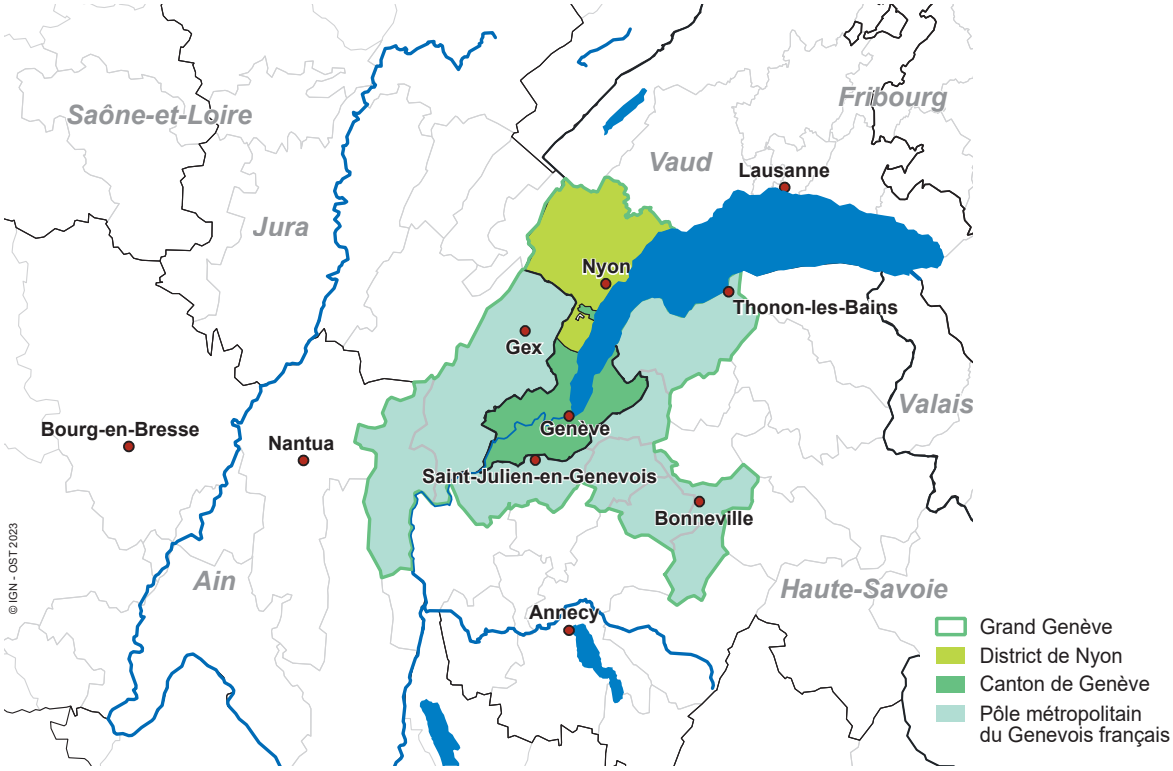
La population du Grand Genève atteint 1 025 300 habitants au 1er janvier 2019. Entre 2013 et 2019, le taux de croissance annuel moyen de la population du Grand Genève est de 1,4 % (+ 82 800 habitants en six ans), soit une croissance moins forte que son parc de logements. C'est également le cas pour le district de Nyon et le Pôle métropolitain du Genevois français, pour lesquels la croissance annuelle moyenne de la population est de respectivement 1,5 % et 1,6 %. Seul le canton de Genève présente un taux de croissance annuel moyen de sa population (+ 1,3 %) supérieur à celui des logements.

Sur les 424 100 logements occupés (ou résidences principales) du Grand Genève, 27 % sont des maisons individuelles. Dans le Pôle métropolitain du Genevois français, la part de maisons est importante (42 %), comme dans le district de Nyon (29 %). Elle est plus faible (12 %) dans le canton de Genève, en raison de son caractère particulièrement urbain.

Plus d'un quart des logements occupés dans le Pôle métropolitain du Genevois français ont été construits depuis 2006 (27 %), signe du fort dynamisme de cette zone. Cette part est également assez importante dans le district de Nyon (20 %), alors qu'elle n'est que de 9 % dans le canton de Genève.

Enfin, côté suisse, les ménages sont moins souvent propriétaires de leur logement que côté français. Dans le canton de Genève, 18 % des ménages sont propriétaires, 43 % dans le district de Nyon et 56 % dans le Pôle métropolitain du Genevois français. Les ménages résidant dans la partie française, dont au moins un membre travaille en Suisse, occupent des logements plus grands et plus modernes que les ménages non frontaliers.

Le Grand Genève



I. LE PARC DE LOGEMENTS

En 2019, plus de 505 000 logements dans le Grand Genève

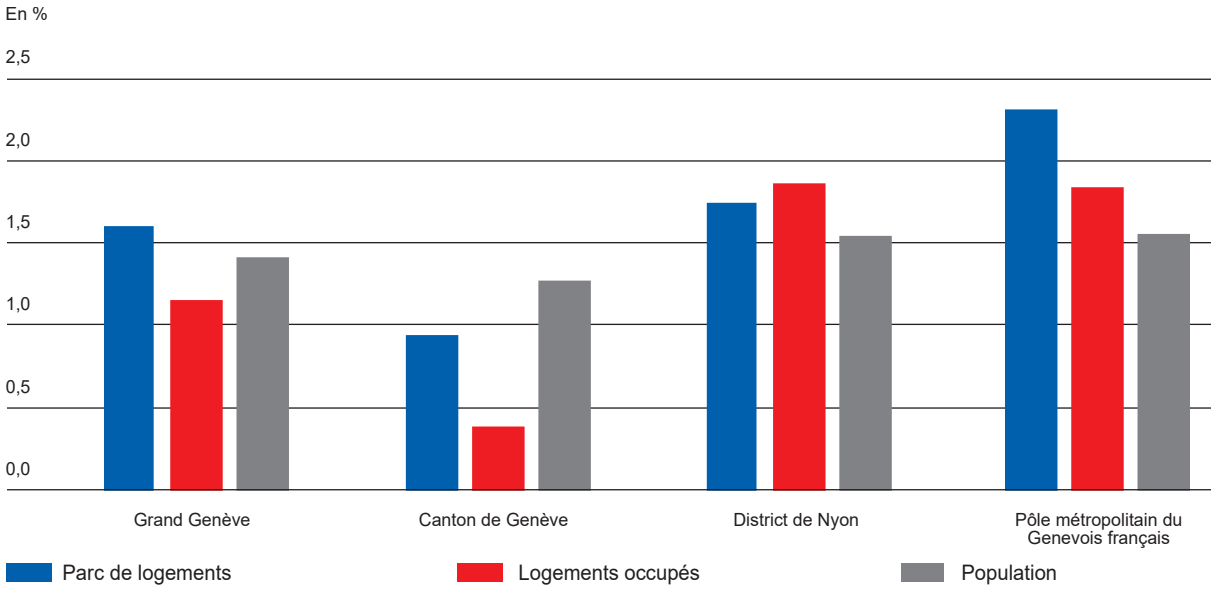
Au 1er janvier 2019, le Grand Genève, composé du Pôle métropolitain du Genevois français (regroupement de huit intercommunalités - EPCI, Définitions) pour la partie française, du canton de Genève et du district de Nyon pour la partie suisse, compte 505 400 logements, y compris les logements non occupés (occasionnels, secondaires, vacants, …). Le canton de Genève en rassemble 47 %, le Pôle métropolitain du Genevois français 44 % et le district de Nyon 9 %. Entre 2013 et 2019, le parc total du Grand Genève s'est agrandi de 46 100 logements. Sa croissance annuelle moyenne s'établit ainsi à 1,6 % (G 01).

Avec 2,3 % (soit plus du double de la moyenne annuelle d'Auvergne-Rhône-Alpes), le Pôle métropolitain du Genevois français connaît la plus forte hausse, particulièrement portée par la communauté de communes (CC) du Genevois avec 3,6 % et par la communauté d'agglomération (CA) du Pays de Gex avec 2,9 %. Viennent ensuite le district de Nyon avec 1,7 % et le canton de Genève avec 0,9 %. En comparaison, le nombre de logements augmente au rythme de 1,4 % en moyenne chaque année dans la Métropole de Lyon et de 1,5 % dans le canton de Vaud.

Entre 2013 et 2019, le nombre de logements augmente plus rapidement que la population, sauf dans le canton de Genève

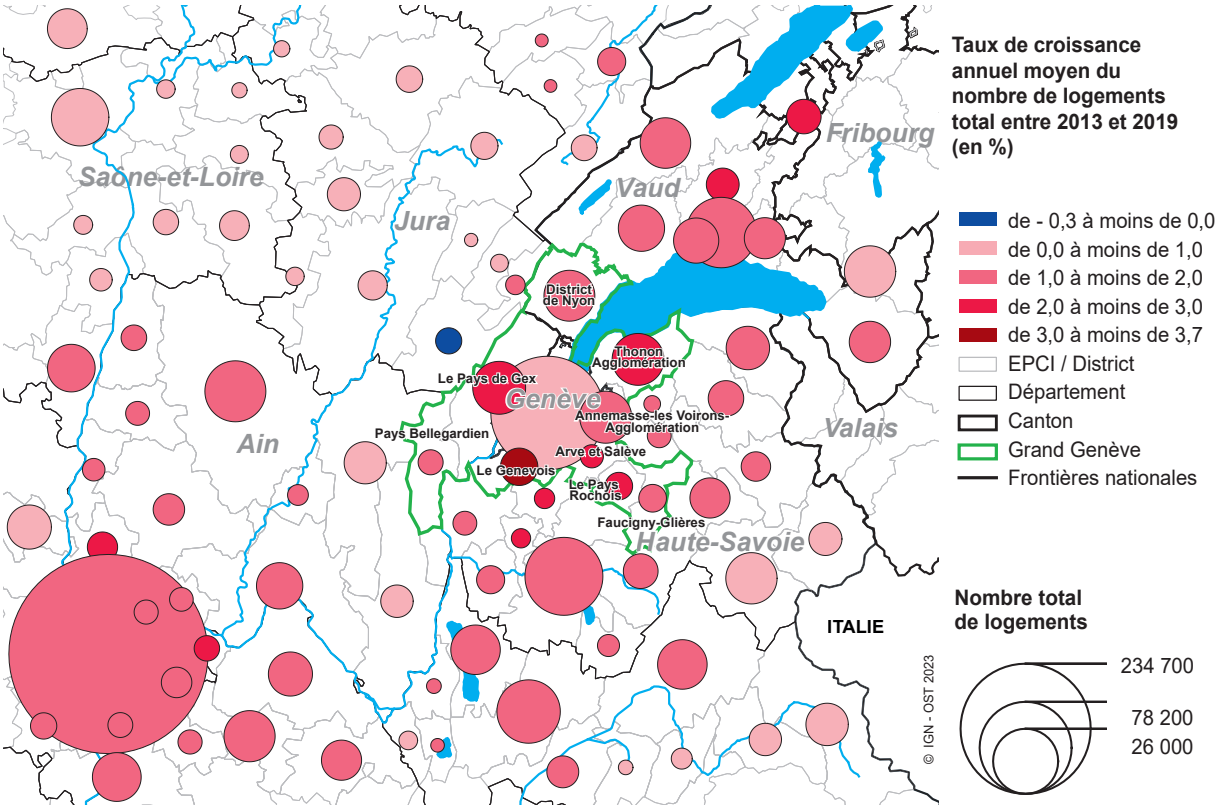
Au 1er janvier 2019, le Grand Genève compte 1 025 300 habitants. La répartition de la population y est légèrement plus concentrée que celle des logements. En effet, le canton de Genève regroupe 49 % de cette population (contre 47 % des logements), le Pôle métropolitain du Genevois français 41 % (contre 44 % des logements) et le district de Nyon 10 % (contre 9 % des logements). Entre 2013 et 2019, le taux de croissance annuel moyen de la population du Grand Genève est de 1,4 % (+ 82 800 habitants en six ans), inférieur à celui de son parc de logements. Au sein du Grand Genève, une plus forte dynamique du nombre de logements rapporté à la population se retrouve dans le district de Nyon (+ 1,7 % pour le nombre de logements contre + 1,5 % pour la population) et dans le Pôle métropolitain du Genevois français (+ 2,3 % pour 1,6 %). Ce phénomène s'observe d'ailleurs dans chacun des EPCI du Pôle métropolitain du Genevois français (Données complémentaires). Seul le canton de Genève présente un taux de croissance annuel moyen de sa population (+ 1,3 %) supérieur à celui des logements (+ 0,9 %), notamment en raison de disponibilités foncières réduites.

G 01 Taux de croissance annuel moyen, entre 2013 et 2019



Sources : Insee - Recensement de la population, exploitation principale ; OFS - StatBL, STATPOP

Nombre total de logements en 2019 et taux de croissance annuel moyen du nombre de logements total entre 2013 et 2019 dans le Territoire franco-valdo-genevois par EPCI et par district suisse



Sources : Insee - Recensement de la population, exploitation principale ; OFS - StatBL

Plus de huit logements sur dix sont occupés

Le Grand Genève compte 424 100 logements occupés (Définitions), soit 84 % de l'ensemble de ses logements. Dans le Pôle métropolitain du Genevois français, parmi les 223 500 logements, 186 600 sont des logements occupés[1], 15 900 des résidences secondaires (Encadré 1) et le reste des résidences occasionnelles ou des logements vacants. Côté suisse, 196 500 logements sur 234 700 sont considérés comme occupés dans le canton de Genève et 40 900 sur 47 200 dans le district de Nyon.

En termes de répartition par sous-territoire, dans le Pôle métropolitain du Genevois français, les logements occupés sont proportionnellement plus nombreux que la population (44 %, contre 41 %) ; c'est l'inverse dans le canton de Genève (46 %, contre 49 %) (T 01).

[1] En France, la notion de résidence principale correspond à celle de logement occupé côté Suisse.

T 01 Logements occupés et population par sous-territoire dans le Grand Genève, en 2019

	Logements occupés		Population	
	Nombre	Répartition, en %	Nombre	Répartition, en %
Grand Genève	**424 120**	**100**	**1 025 320**	**100**
Canton de Genève	196 540	46	499 480	49
District de Nyon	40 940	10	100 690	10
Pôle métropolitain du Genevois français	186 640	44	425 150	41

Sources : Insee - Recensement de la population, exploitation principale ; OFS - StatBL, STATPOP

ENCADRÉ 1 - RÉSIDENCES SECONDAIRES DU CÔTÉ FRANÇAIS DE LA FRONTIÈRE : UNE CROISSANCE DANS LES EPCI LIMITROPHES DE LA SUISSE MAIS UNE PART QUI RESTE TRÈS INFÉRIEURE À CELLE DES EPCI DE MONTAGNE

En 2019, sur les 223 500 logements du Pôle métropolitain du Genevois français, 15 900 (soit 7 %) sont des résidences secondaires. Ce taux, assez proche de celui de la France métropolitaine (9 %), d'Auvergne-Rhône-Alpes (11 %) et de l'Ain (5 %), est en revanche nettement inférieur à celui de la Haute-Savoie (23 %), 14e département en part et 5e département en nombre de France métropolitaine, dont la part de résidences secondaires est tirée vers le haut par le tourisme des stations de ski. Dans ces cinq territoires, ces taux sont stables depuis 2013. Dans le Pôle métropolitain du Genevois français, le plus grand nombre et la plus grande part de résidences secondaires se trouvent dans deux EPCI frontaliers de la Suisse : les CA du Pays de Gex et Thonon Agglomération (9 % chacune, soit le taux national) ; à titre de comparaison, dans cinq EPCI hauts-savoyards disposant de stations de ski, la part de résidences secondaires est supérieure à 50 %. Entre 2013 et 2019, la croissance annuelle moyenne du nombre de résidences secondaires du Pôle métropolitain du Genevois français est plus forte que celle des résidences principales (+ 3,3 %, contre + 1,8 %). C'est le cas pour les quatre EPCI limitrophes du canton de Genève, et tout particulièrement pour la CA Annemasse-Les Voirons-Agglomération (+ 8,8 %, contre + 1,0 %) et pour la CC du Genevois (+ 4,1 %, contre + 3,4 %). Le taux de croissance annuel moyen est en revanche négatif dans la CC du Pays Rochois (- 1,5 %) ainsi que dans celle d'Arve et Salève (- 0,5 %). En comparaison, le nombre de résidences secondaires de la Métropole de Lyon a augmenté en moyenne de 8,7 % par an durant la période.

Les résidences secondaires du Pôle métropolitain du Genevois français sont majoritairement des maisons individuelles (55 % contre 42 % pour les logements occupés) ; elles sont moins récentes : 37 % ont été construites depuis 1991 contre 47 % pour les logements occupés et 16 % ont été construites avant 1946 contre 8 % pour les logements occupés. Les parts de celles disposant de une à trois pièces et de cinq pièces sont plus élevées (voir note 4 ci-après).

Nombre de logements occupés : une forte augmentation dans le Pôle métropolitain du Genevois français et dans le district de Nyon, plus modérée dans le canton de Genève

En six ans, le Grand Genève compte 28 100 logements occupés de plus (Encadré 2), soit une croissance annuelle moyenne de 1,2 %, qui contribue pour plus de 60 % à la hausse du nombre total de logements. La progression est nettement plus marquée dans le district de Nyon (+ 1,9 % en moyenne annuelle) et dans le Pôle métropolitain du Genevois français (+ 1,8 %), que dans le canton de Genève (+ 0,4 %). Ces dernières années, la construction de logements neufs, principalement au sein de grands ensembles d'habitat collectif, a fortement progressé dans ce canton. En effet, la barre des 3 000 logements neufs construits est dépassée en 2021 et 2022, ce qui n'était plus arrivé depuis 1975. Malgré cela, le marché du logement y reste saturé et incite les jeunes actifs du canton à trouver un logement au-delà des frontières cantonales, surtout en France ou dans le canton de Vaud.

Grand Genève : une hausse de la taille moyenne des ménages, portée uniquement par le canton de Genève

En 2019, dans le Grand Genève, la taille moyenne des ménages[2] est de 2,33 habitants par logement occupé, en légère hausse de 0,03 point par rapport à 2013. Ce phénomène est atypique par rapport à l'ensemble de la Suisse, la région Auvergne-Rhône-Alpes ou encore la Métropole de Lyon, où, au contraire, le nombre moyen de personnes par logement est en baisse (respectivement - 0,03 point, - 0,05 et - 0,04 en six ans). En effet, dans la grande majorité des territoires français et suisses, la taille moyenne des ménages diminue (« effet décohabitation ») du fait de la combinaison de plusieurs facteurs : davantage de départs de jeunes du domicile familial pour des études supérieures, des installations en couple plus tardives, une hausse du nombre de familles monoparentales et un allongement de l'espérance de vie.

Dans le Grand Genève, la hausse du nombre moyen de personnes par logement est uniquement portée par le canton de Genève[3] (+ 0,12 point en six ans, pour atteindre 2,39 en 2019). Ce phénomène de concentration de la population s'inscrit dans un contexte de progression démographique plus forte (+ 1,3 % en moyenne annuelle entre 2013 et 2019) que celle des logements occupés (+ 0,4 %).

Entre 2013 et 2019, dans le district de Nyon comme dans le Pôle métropolitain du Genevois français, la baisse de la taille moyenne des ménages est faible (- 0,03 point). Dans le district de Nyon, le nombre d'habitants par logement occupé demeure particulièrement élevé (2,46) en raison d'une forte présence de ménages avec enfants. Il est en revanche plus faible dans le Pôle métropolitain du Genevois français (2,25 en 2019), où la taille moyenne des ménages varie toutefois assez fortement : de 2,12 dans la CA urbanisée d'Annemasse-Les Voirons-Agglomération à 2,33 dans les CC plutôt rurales du Pays Rochois et d'Arve et Salève.

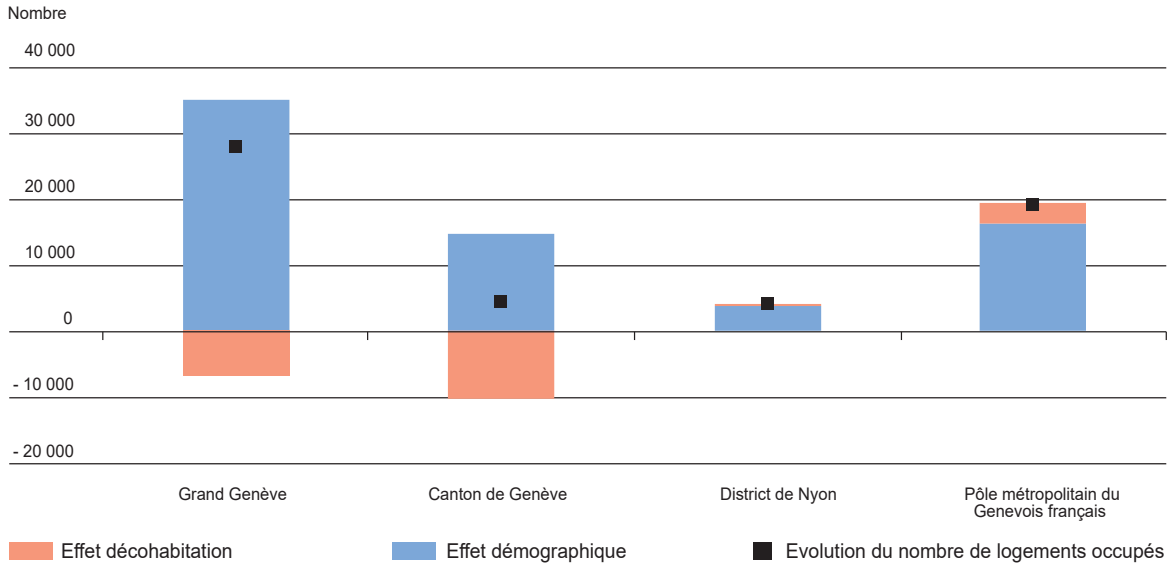
[2] Calculée à partir du nombre de logements occupés et des personnes qui y résident.

[3] Des résultats plus récents que ceux publiés ici montrent une évolution à la baisse de la taille des ménages dans le canton de Genève (2,34 en 2022). Ce constat est également valable pour le district de Nyon et l'ensemble du canton de Vaud.

ENCADRÉ 2 - EFFET DÉMOGRAPHIQUE ET EFFET DÉCOHABITATION : LES DEUX COMPOSANTES DE L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

L'évolution du nombre de logements occupés dans un territoire est liée, d'une part, à l'effet décohabitation (baisse du nombre moyen de personnes par ménage), et, d'autre part, à l'évolution de la population qui y réside (« effet démographique », pouvant lui-même être décomposé en un « effet solde naturel » et un « effet solde migratoire ») (Définitions).

G 02 Evolution du nombre de logements occupés, décomposée en effet démographique et effet décohabitation, entre 2013 et 2019



Sources : Insee - Recensement de la population, exploitation principale ; OFS - StatBL, STATPOP

Note de lecture : entre 2013 et 2019, dans le Grand Genève, le nombre de logements occupés a augmenté de 28 100 logements : + 34 900 sont liés à l'effet démographique et - 6 800 sont dus à l'effet décohabitation.

Entre 2013 et 2019 dans le Grand Genève, la hausse du nombre de logements occupés (+ 28 100) est la résultante d'une hausse due à la croissance démographique qui lui est supérieure (+ 34 900 logements) et d'une baisse due à un effet décohabitation négatif (- 6 800 logements), conséquence d'une hausse du nombre moyen de personnes par logement (G 02). Au sein de ce territoire, on observe le même phénomène dans le canton de Genève. Dans le district de Nyon et le Pôle métropolitain du Genevois français en revanche, la hausse du nombre de logements occupés est la résultante de deux augmentations : l'une due à l'effet démographique et l'autre, bien plus faible, due à l'effet décohabitation. Dans chaque EPCI de ce dernier territoire, l'augmentation du nombre de logements occupés peut également être décomposée en deux hausses avec toutefois des répartitions très diverses entre l'effet démographique et l'effet décohabitation.

II. LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS OCCUPÉS EN 2019

Près de trois logements occupés sur dix sont des maisons

En 2019, sur les 424 100 logements occupés dans le Grand Genève, 27 % sont des maisons individuelles (soit 113 900). Dans le Pôle métropolitain du Genevois français, la part assez importante de maisons (42 %), proche de celle de Haute-Savoie (43 %), est toutefois moindre qu'en Auvergne-Rhône-Alpes (51 %) et dans l'Ain (64 %). Dans le canton de Genève, elle est très faible (12 %), en raison du caractère particulièrement urbain de ce dernier. Dans le district de Nyon, cette part est de 29 %, supérieure à celle du canton de Vaud (18 %) (Encadré 3).

Dans le district de Nyon, des logements plus spacieux…

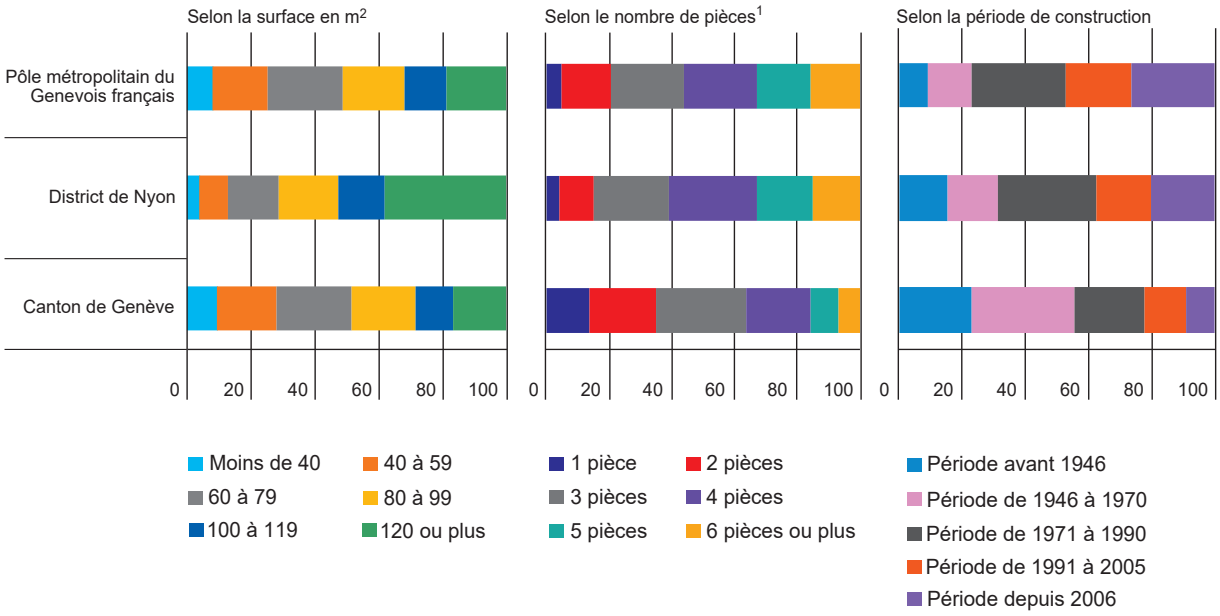
Les logements les plus spacieux (d'une surface supérieure ou égale à 120 m^2), sont bien plus fréquents dans le district de Nyon (38 %) que dans le Pôle métropolitain du Genevois français (18 %) ou dans le canton de Genève (17 %).

La part des petits logements (surface inférieure à 60 m^2) est quant à elle proche dans le canton de Genève (28 %) et dans le Pôle métropolitain du Genevois français (25 %) (G 03).

… et avec un grand nombre de pièces

Dans le district de Nyon, la proportion de logements occupés disposant d'un grand nombre de pièces[4] est très importante. Les cinq pièces ou plus y représentent un tiers des logements, une part identique à celle du Pôle métropolitain du Genevois français. Dans ce dernier territoire, il y a donc proportionnellement peu de grands logements (surface) mais beaucoup en termes de nombre de pièces. Les logements de taille réduite (une ou deux pièces) sont bien plus fréquents dans le canton de Genève (35 %), urbain, que dans le Pôle métropolitain du Genevois français (20 %) et le district de Nyon (15 %).

G 03 Répartition des logements occupés selon diverses caractéristiques, en 2019, en %



[1] Cuisine non comprise pour la partie suisse, comprise côté français uniquement quand sa taille est supérieure à 12 m^2.

Sources : Insee - Recensement de la population, exploitation principale ; OFS - StatBL

[4] Cuisine non comprise pour la partie suisse, comprise côté français uniquement quand sa taille est supérieure à 12 m^2.

Des logements occupés plus récents côté français

Plus d'un quart des logements occupés dans le Pôle métropolitain du Genevois français ont été construits depuis 2006 (27 %), signe du fort dynamisme de cette zone. C'est nettement plus qu'en Auvergne-Rhône-Alpes (15 %), région pourtant attractive pour de nouveaux résidants. Cette part est également assez importante dans le district de Nyon (20 %). Elle est en revanche plus faible dans le canton de Genève (9 %).

Inversement, les constructions anciennes (datant d'avant 1946) sont plus fréquentes dans le canton de Genève (23 %) que dans le district de Nyon (15 %) et le Pôle métropolitain du Genevois français (9 %).

Très peu de propriétaires-occupants dans le canton de Genève

Côté suisse, les ménages sont moins souvent propriétaires de leur logement que côté français. Le canton de Genève est, après celui de Bâle-Ville, le deuxième canton suisse avec la plus faible proportion de propriétaires-occupants[5] (18 %, contre 37 % à l'échelon national). Les proportions dans le district de Nyon et le Pôle métropolitain du Genevois français sont en revanche beaucoup plus fortes avec, respectivement, 43 % et 56 % (59 % pour la région Auvergne-Rhône-Alpes).

Suroccupation des logements plus marquée dans le canton de Genève

Vivre dans un logement avec suffisamment d'espace est important pour bénéficier d'un cadre de vie confortable. Dans cette étude, pour permettre les comparaisons transfrontalières, un logement est qualifié de suroccupé (Définitions) lorsqu'il a moins de pièces que d'occupants. Sans surprise, le canton de Genève est plus concerné par cette situation que ses voisins au sein du Grand Genève : 17 % de ses logements sont considérés comme suroccupés, contre seulement 7 % dans le district de Nyon et 6 % dans le Pôle métropolitain du Genevois français. Dans un canton qui, en Suisse, enregistre l'un des plus bas taux de logements vacants et des loyers au mètre carré parmi les plus élevés, une partie des ménages doit se contenter d'un logement relativement exigu.

Inversement, un logement est ici considéré comme sous-occupé quand il a au moins deux pièces de plus que d'occupants. Dans le Pôle métropolitain du Genevois français, c'est le cas de la moitié des logements, contre 43 % pour le district de Nyon et 27 % pour le canton de Genève.

ENCADRÉ 3 - MAISONS DANS LE GRAND GENÈVE : BEAUCOUP PLUS NOMBREUSES CÔTÉ FRANÇAIS, MAIS MOINS SPACIEUSES

La plupart des 113 900 maisons individuelles du Grand Genève sont localisées dans le Pôle métropolitain du Genevois français (70 %). Seules 20 % d'entre elles sont situées dans le canton de Genève et 10 % dans le district de Nyon. Les maisons sont donc largement sur-représentées dans la partie française du Grand Genève.

Les maisons sont globalement plus anciennes dans le canton de Genève : 40 % d'entre elles ont été construites avant 1970, soit 13 points de plus que dans le Pôle métropolitain du Genevois français et dans le district de Nyon. Dans ces deux territoires, elles sont, au contraire, plus récentes avec respectivement 20 % et 15 % de maisons achevées après 2006 (12 % pour le canton de Genève).

En termes de surface habitable, les maisons sont plus spacieuses du côté suisse. En effet, 79 % de celles du district de Nyon et 70 % de celles du canton de Genève ont une surface supérieure ou égale à 120 m^2. Cette part n'est que de 40 % dans le Pôle métropolitain du Genevois français. Le district de Nyon se démarque aussi par une part importante de maisons de plus de quatre pièces (72 %).

Enfin, dans le Grand Genève, les maisons sont très souvent occupées par leur propriétaire. Elles le sont un peu plus dans le Pôle métropolitain du Genevois français (88 %), que dans le district de Nyon (82 %) et le canton de Genève (78 %).

5 Nombre de logements occupés par leur propriétaire (propriétaires de la maison, propriétaires par étage) rapporté au nombre de logements occupés.

Les « ménages frontaliers » de l'Ain et de la Haute-Savoie se concentrent dans le Pôle métropolitain du Genevois français dans des logements en moyenne plus spacieux et plus récents que ceux des non-frontaliers

Dans le Pôle métropolitain du Genevois français, parmi les 186 600 logements occupés en 2019, 73 400, soit près de 40 %, sont habités par un ménage frontalier[6] (dont 8 600, par au moins un frontalier déclarant la nationalité suisse[7] et 15 300, par un couple de frontaliers) (T 02).

Bien que les travailleurs frontaliers aient une tendance récente à s'établir plus loin de la frontière, les ménages frontaliers de l'Ain et de la Haute-Savoie résident encore très majoritairement dans le Pôle métropolitain du Genevois français (à hauteur de 70 %). Cette concentration géographique dans ce territoire est encore amplifiée pour les ménages comprenant au moins un frontalier déclarant la nationalité suisse (87 %) ou un couple de frontaliers (81 %).

Au sein du Pôle métropolitain du Genevois français, les ménages résident majoritairement dans les communes de moins de 10 000 habitants (57 %). Le choix d'habiter en dehors des grandes villes est plus fréquent chez les ménages frontaliers (63 %) et encore accentué chez ceux qui comprennent au moins un frontalier déclarant la nationalité suisse (75 %) ou un couple de frontaliers (73 %).

Dans ce territoire, les ménages sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale (56 %). Cette accession à la propriété est plus fréquente chez les ménages frontaliers (63 %) et encore plus répandue parmi les ménages avec un frontalier déclarant la nationalité suisse (81 %) ou avec un couple de frontaliers (78 %). Pour les ménages frontaliers, la part de locataires du parc social est bien plus faible (4 % contre 13 %) et même presque négligeable pour ceux incluant un frontalier déclarant la nationalité suisse ou un couple de frontaliers. La sur-représentation des propriétaires et la sous-représentation des locataires du parc social parmi les ménages frontaliers se vérifient dans tous les EPCI.

T 02 Logements occupés dans le Pôle métropolitain du Genevois français, en 2019

Total		**186 640**
Aucun frontalier dans le ménage		113 260
Total des ménages frontaliers (1)		73 380
Ménages comptant...	... un frontalier	55 930
	... deux frontaliers	16 730
	dont couples de frontaliers	15 300
	... trois frontaliers	620
	... plus de trois frontaliers	100

(1) Ménages dont au moins un membre travaille en Suisse. Le ménage peut être composé d'autres personnes.

Sources : Insee - Recensement de la population, exploitations principale et complémentaire

6 Ménage dont au moins un membre travaille en Suisse.

7 Il s'agit de la nationalité déclarée au Recensement de la population : la double-nationalité n'est pas prise en compte.

Au sein du Pôle métropolitain du Genevois français, les ménages occupant une maison sont minoritaires (42 %). En revanche, presque un ménage frontalier sur deux (47 %) en occupe une et presque deux tiers de ceux comprenant un frontalier déclarant la nationalité suisse ou un couple de frontaliers. Cette sur-représentation, qui se vérifie dans l'ensemble des EPCI du territoire, est toutefois bien plus marquée pour les EPCI les plus éloignés de Genève : CC Faucigny-Glières, CC du Pays Bellegardien, CA Thonon Agglomération et CC du Pays Rochois. Même si les ménages possédant de meilleurs revenus ont un accès plus aisé à la maison individuelle, le type d'habitat reflète en premier lieu les spécificités de chaque territoire : concentration du bâti, possibilités foncières et pression démographique.

Dans le Pôle métropolitain du Genevois français, en particulier en lien avec leur plus forte occupation de maisons, les ménages frontaliers occupent des logements plus grands et avec plus de pièces que l'ensemble des ménages. Ainsi, par exemple, plus d'un quart (26 %) des logements occupés par des ménages frontaliers ont une surface de 120 m^2 ou plus (et même 40 % pour ceux comprenant au moins un frontalier déclarant la nationalité suisse ou un couple de frontaliers) contre seulement 18 % pour l'ensemble des logements occupés. Inversement, seulement 41 % des logements occupés par des ménages frontaliers ont une surface de moins de 80 m^2 (21 % lorsqu'un de ces frontaliers déclare la nationalité suisse, 23 % pour un ménage qui inclut un couple de frontaliers) contre 49 % pour l'ensemble des logements occupés.

Les ménages frontaliers de ce territoire occupent des logements plutôt récents. En effet, 61 % des logements qu'ils habitent ont été construits après 1990 contre seulement 47 % pour l'ensemble des logements occupés. Inversement, seuls 17 % des logements occupés par des ménages frontaliers ont été construits antérieurement à 1971, contre 22 % pour l'ensemble des logements occupés.

Enfin, 11 000 logements sont utilisés par au moins une personne déclarant la nationalité suisse (quel que soit le lieu de travail), soit 6 % des logements occupés. Les tendances sont les mêmes que celles observées pour les couples de frontaliers : ils sont très majoritairement propriétaires de leur résidence principale (pour 79 % d'entre eux), très peu locataires de logements sociaux (1 %), ils habitent bien plus souvent une maison (65 %) et l'ancienneté et la taille du logement qu'ils occupent sont comparables à celles des couples de frontaliers.

DÉFINITIONS

Pôle métropolitain du Genevois français

Le Pôle métropolitain du Genevois français regroupe les huit intercommunalités (EPCI) suivantes : Communauté d'agglomération du Pays de Gex, Communauté de communes du Pays Bellegardien, Communauté d'agglomération d'Annemasse-Les Voirons-Agglomération, Communauté d'agglomération Thonon Agglomération, Communauté de communes du Genevois, Communauté de communes Arve et Salève, Communauté de communes du Pays Rochois, Communauté de communes Faucigny-Glières.

Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI)

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

Logements occupés ou résidences principales

En France, une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. En Suisse, un logement occupé est un logement auquel au moins une personne résidente a pu être attribuée sans ambiguïté. Dans cette fiche, les résidences principales côté français s'apparentent aux logements occupés côté suisse.

Autres types de logements

En France, une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles. Un logement vacant est un logement non occupé disponible pour la vente ou la location, ou neuf achevé.

En Suisse, la différence entre le parc de logements et le nombre de logements occupés ne correspond pas aux logements vacants. Elle prend en compte, outre les logements non occupés, les logements habités temporairement, les logements de vacances, les logements utilisés à d'autres fins que l'habitation.

L'OFS ne tient pas de statistiques sur les résidences secondaires. Toutefois, l'Office fédéral du développement territorial (ARE) calcule et publie les parts supposées de résidences secondaires dans les communes.

Effet démographique et effet décohabitation

Sur une période, l'évolution des résidences principales est décomposée en deux effets :

- *Effet démographique* : effet dû à la croissance démographique qui permet de savoir quel aurait été le nombre de logements occupés supplémentaires nécessaires pour loger les nouveaux habitants si la taille moyenne des ménages était restée inchangée.

Cet effet peut se décomposer comme la somme de l'effet solde naturel (volume de logements occupés supplémentaires nécessaires pour loger le nombre d'habitants qui correspond au solde naturel sur la période) et de l'effet solde migratoire (volume de logements occupés supplémentaires nécessaires pour loger le nombre d'habitants qui correspond au solde migratoire sur la période).

- *Effet décohabitation* : effet dû aux évolutions des comportements de cohabitation qui permet de savoir quel serait le volume de logements supplémentaires nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages à nombre d'habitants constant.

Degré d'occupation des logements

La définition de logements sous et suroccupés appliquée dans cette fiche correspond à une version simplifiée de la définition d'Eurostat. Le degré d'occupation des logements peut être réparti en trois catégories :

- occupation faible : au moins deux pièces de plus que d'occupants (logements sous-occupés)
- occupation équilibrée : nombre de pièces et d'occupants égaux ou une pièce de plus que d'occupants
- occupation forte : nombre de pièces inférieur à celui des occupants (logements suroccupés)

Pour répondre au besoin de comparabilité entre données françaises et suisses, cette définition diffère de celle qui peut être retenue dans d'autres publications de l'Insee.

SOURCES

Suisse

Statistique des bâtiments et des logements (OFS)

La Statistique des bâtiments et des logements (StatBL) est réalisée en combinant les données du registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL), de la statistique de la population et des ménages (STATPOP) et du relevé structurel (RS). Elle livre des informations sur la structure du parc de bâtiments et de logements, de même que sur les conditions d'habitation (densité d'occupation par pièce ou par logement, surface par habitant, etc.). Notons qu'en 2019, la part de personnes qui ne sont pas attribuées à un logement est de 2,8 % dans le canton de Genève et 0,3 % dans le canton de Vaud. En 2013, ces parts étaient de respectivement 1,5 % et 1,0 %.

Relevé structurel (OFS)

Il s'agit d'une enquête annuelle par échantillonnage menée par l'Office fédéral de la statistique (OFS). Comme pour toute enquête par échantillonnage, les résultats du relevé structurel (RS) sont des estimations qui contiennent une marge d'erreur. Afin d'accroître la taille de l'échantillon et au vu du caractère structurel des informations relevées dans le RS, il est possible d'agréger les données de plusieurs enquêtes annuelles consécutives. Les résultats correspondent ainsi à une moyenne sur plusieurs années. Les personnes interrogées pour le RS constituent la population cible. Il s'agit de la population résidante permanente âgée de 15 ans ou plus et appartenant à un ménage privé. Les fonctionnaires internationaux, les diplomates et les membres de leur famille ne font pas partie du champ de l'enquête. Pour les besoins de cette étude, le degré d'occupation des logements est calculé avec les données poolées 2016-2020 du RS.

Statistique de la population et des ménages (OFS)

La Statistique de la population et des ménages fait partie du système de recensement annuel de la population. Elle livre des informations sur l'effectif et la structure de la population résidante à la fin d'une année ainsi que sur les mouvements de la population pendant l'année en cours. Avec le relevé structurel, elle est la base de la statistique des ménages.

France

Recensement de la population

En France, le recensement de la population permet de connaître la diversité et l'évolution de la population. L'Insee fournit ainsi des statistiques sur les habitants et les logements, leur nombre et leurs caractéristiques. Dans cette étude, l'information sur le logement est obtenue sur la base des déclarations des personnes au recensement de la population. Depuis 2006, les données du recensement sont produites à partir d'un cumul de cinq enquêtes annuelles. Les millésimes 2013 et 2019 ont été utilisés pour cette étude (exploitations principale et complémentaire pour les couples frontaliers).

Pour toute information

Site web de l'OST : www.statregio-francosuisse.net

Institut national de la statistique et des études économiques
Direction régionale Auvergne-Rhône-Alpes

165, rue Garibaldi
69401 Lyon Cedex 03

Téléphone : +33 9 72 72 4000
Messagerie : insee-contact@insee.fr
Internet : www.insee.fr
@InseeAra

Département des finances, des ressources humaines et des affaires extérieures (DF)
Office cantonal de la statistique (OCSTAT)

82, route des Acacias
Case postale 1735 - 1211 Genève 26

Téléphone : +41 22 388 75 00
Messagerie : statistique@etat.ge.ch
Internet : https://statistique.ge.ch

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) • Case postale 1735 -1211 Genève 26
Tél. +41 22 388 75 00 • statistique@etat.ge.ch • https://statistique.ge.ch
Responsable de la publication : Hervé Montfort
ISBN: - 978-2-11-167833-0 - Code Sage: OBSTS5028
© Insee - OCSTAT, Genève 2023.

Papier recyclé