

Ventes immobilières en 1995 : la baisse

Le marché immobilier genevois a de nouveau calé en 1995. D'après le dénombrement effectué par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) à partir des informations publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO) sur les ventes réalisées en nom dans le canton de Genève, 1 387 transactions ont été conclues en 1995, pour une valeur de 1,210 milliard de francs. En 1994, 1 510 transactions représentant 1,723 milliard de francs avaient été passées. En un an, le nombre de transactions baisse de 8 % et leur valeur recule de 30 %. L'évolution de la plupart des prix reflète aussi la langueur du marché.

Depuis l'effondrement du début des années 90, 1 192 transactions ont été passées en moyenne par an sur le marché des ventes en nom. Avec 1 387 transactions, 1995 n'est pas la plus mauvaise année, mais le marché s'inscrit à nouveau dans une tendance à la baisse. Plus significatif encore de son état : la valeur moyenne des transactions (872 000 Fr.) passe pour la première fois très nettement au-dessous du million. Les transactions de moindre valeur ont donc beaucoup pris d'importance.

Afin de pouvoir décrire et qualifier ce marché, l'OCSTAT enregistre des informations détaillées sur les transactions publiées, au moyen d'une enquête effectuée auprès des notaires. Les renseignements nécessaires ou pertinents faisant défaut pour certaines d'entre elles, les résultats détaillés portent sur 1 299 transactions (94 % de l'ensemble), soit un montant de 1 169 millions de francs (97 % du total).

Parmi les 1 299 transactions, les *principaux objets vendus* sont des terrains non bâtis (24 % de toutes les transactions, seulement 9 % de la valeur de celles-ci), des villas ou bâtiments à un seul logement (respectivement 32 % et 34 %), des appartements (33 % des transactions, 20 % de leur valeur), ainsi qu'un certain nombre d'immeubles d'habitation (6 % et 21 %).

Les *terrains non bâtis* sont surtout des terrains agricoles (16 % du nombre de terrains non bâtis et 50 % de la surface), des étendues de bois et de forêts (4 % des transactions, 16 % des surfaces échangées), des terrains pour la construction de villas (respectivement 67 % et 26 %). Dans le cas de ces derniers, les petites surfaces prédominent depuis deux ans : la surface moyenne vendue s'élève à 783 m² en 1995 (1 467 m² en 1993). Par rapport aux années précédentes, les prix des terrains constructibles se tassent. Par exemple, un décrochement sensible affecte les prix en 5^e zone ou "zone villas" (493 Fr. en 1995 pour l'ensemble du canton, contre 541 Fr. en 1994), tout comme le prix des terrains vendus en zone 3 (où immeubles d'habitation et d'activités tertiaires se mélangent).

18 juillet 1996

La baisse est moins marquée en 4^e zone rurale, qui prévoit des habitations en milieu agricole (539 Fr. en 1995, 574 Fr. en 1994). En définitive, seuls les prix des terrains agricoles résistent (17 Fr., contre 10 Fr. en 1994).

Par rapport à l'an dernier, les ventes de *villas* ont légèrement augmenté : 414 ont fait l'objet d'une transaction (383 en 1994, 325 en moyenne au cours des 6 dernières années). La statistique ne permet pas de se faire une idée précise de l'évolution de leur prix. Remarquons simplement que 50 % des villas se sont vendues entre 603 000 et 1 028 000 Fr. en 1994 et, en 1995, entre 570 000 et 980 000 Fr. Ce tassement résulte simultanément de la pression générale à la baisse qui s'exerce sur les prix immobiliers et d'une réorientation de l'offre vers des constructions neuves moins coûteuses.

Comme pour les villas, le nombre des *appartements* vendus a augmenté : 431 en 1995, contre 397 en 1994 (366 en moyenne annuelle depuis 1990). Pour l'ensemble du canton, le prix au m² de plancher s'élève à 4 008 Fr., guère moins qu'en 1994 (4 077 Fr.). Par comparaison, la moyenne cantonale atteignait, en 1990, 4 655 Fr. et, en 1991, 4 273 Fr. A noter que 41 % des appartements vendus en 1995 sont situés en ville de Genève (37 % une année plus tôt).

En 1995, parmi les *acheteurs*, les particuliers (et, bien qu'ils semblent peser assez peu cette année, ceux qui leur sont assimilés, comme certaines raisons individuelles) réalisent plus de 80 % du nombre de transactions et pas moins des deux tiers du montant total (49 % en 1994). Ils achètent des villas et des appartements. Viennent ensuite les professionnels de l'immobilier (19 % du montant des transactions, comme l'année dernière). En revanche, les entreprises sont peu présentes cette année. Côté *aliénateurs*, ce sont encore les particuliers qui dominant (45 % du montant des transactions, dont 34 % pour des villas et des appartements), suivis loin derrière par les professionnels de l'immobilier et de la construction (29 %, contre 43 % en 1994) et les entreprises (19 %). Dernier élément d'information : *entre qui et qui* les transactions se sont-elles faites en 1995 ? Pas loin de 40 % de leur valeur proviennent de transactions entre particuliers (31 % en 1994), 15 % entre particuliers et professionnels de l'immobilier et de la construction (14 % en 1994) et 8 % entre ces derniers (11 % en 1994). ■