

**Ventes immobilières dans le canton :
1,576 milliard de francs en 1996**

D'après le dénombrement effectué par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) sur les ventes réalisées en nom dans le canton de Genève, 1 777 transactions ont été conclues en 1996, pour une valeur de 1,576 milliard de francs. En 1995, 1 387 transactions représentant 1,210 milliard de francs avaient été passées. En un an, le nombre de transactions augmente de 28,1 % et leur valeur de 30,2 %, alors que la plupart des prix restent orientés à la baisse ou, au plus, stagnent.

Depuis l'effondrement du début des années 90, 1 275 transactions ont été passées en moyenne par année sur le marché des ventes en nom. Avec 1 777 transactions, 1996 n'est pas une mauvaise année, d'autant que la valeur globale des transactions s'inscrit à nouveau à la hausse. Néanmoins, la valeur moyenne des transactions (887 000 f) reste pour la deuxième année consécutive très nettement au-dessous du million. Les transactions de faible valeur gardent donc beaucoup d'importance.

Afin de pouvoir décrire et qualifier ce marché, l'OCSTAT enregistre des informations détaillées sur les transactions publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO), 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 1 624 transactions (91 % de l'ensemble), soit un montant de 1 442 millions de francs (92 % du total).

Qu'a-t-on vendu ...

Parmi ces 1 624 transactions, les *principales ventes* portent encore en 1996 sur les terrains non bâtis (23 % de toutes les transactions, mais seulement 8 % de la valeur de celles-ci), les villas ou bâtiments à un seul logement (respectivement 29 % de l'ensemble des transactions et 28 % de leur montant), les appartements (37 % des transactions, 22 % de leur valeur). Toutefois, cette année-là, un nombre accru de transactions a porté sur des immeubles d'habitation (8 % des transactions mais 36 % de leur valeur).

... et à quels prix ?

Les *terrains non bâtis* sont surtout des terrains agricoles (11 % du nombre de terrains non bâtis et 49 % de leur surface totale), des étendues de bois et de forêts (5 % des transactions, 17 % des surfaces échangées), des terrains pour la construction de villas (respectivement 76 % et 28 %). Parmi ces derniers, les petites surfaces prédominent toujours : la surface moyenne vendue s'élève à 693 m² en 1996 (783 m² en 1995). Par rapport aux années précédentes, les prix des terrains constructibles se tassent encore. Pour l'ensemble du canton, les prix en 5^e zone ou « zone villas » atteignent 466 francs en 1996, contre 493 francs en 1995. La baisse est également sensible en 4^e zone rurale, qui permet de construire des habitations en milieu agricole (468 francs en 1996, 539 francs en 1995). La zone agricole n'est pas à l'abri du mouvement avec 11 francs au m² au lieu de 17 en 1995 et de 23 au début des années 90.

18 décembre 1997

Par rapport à l'année précédente, les ventes de *villas* ont augmenté : en 1996, 469 ont fait l'objet d'une transaction (414 en 1995, 345 en moyenne depuis 1990). 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 573 000 et 986 000 francs en 1996, une fourchette très proche de celle de 1995 où la moitié des ventes oscillaient entre 570 000 et 980 000 francs. Par ailleurs, comme en 1995, les surfaces de terrains restent plutôt limitées (en moyenne, 1 258 m²).

Comme pour les *villas*, le nombre des transactions portant sur les *appartements* a augmenté : 599 en 1996, contre 432 en 1995 (400 en moyenne annuelle depuis 1990). Pour l'ensemble du canton, le prix au m² de plancher s'élève à 3 990 francs, comme en 1995 (4 008 francs). Depuis maintenant trois ans, on frôle les 4 000 francs, alors qu'au début des années 90, on les dépassait largement (entre 4 200 et 4 700 francs). A noter que 43 % des *appartements* vendus en 1996 sont situés en ville de Genève (41 % une année plus tôt et 37 % en 1994).

Quels sont les opérateurs les plus actifs sur le marché ?

En 1996, parmi les *acheteurs*, les particuliers (et ceux qui leur sont assimilés, comme certaines raisons individuelles) réalisent les deux tiers du montant total des transactions (deux tiers aussi en 1995). Ils achètent essentiellement des *villas* et des *appartements*. Viennent très loin derrière (moins de 10 % du montant total des transactions), les professionnels de l'immobilier (7 % du montant des transactions, contre 20 % l'année dernière), les fonds de prévoyance, les collectivités et organismes publics, les entreprises (pas plus présentes sur le marché en 1996 qu'en 1995).

Côté *aliénateurs*, ce sont encore les particuliers qui dominent (42 % du montant des transactions) en se défaisant surtout de *villas*, suivis par les professionnels de l'immobilier et de la construction (33 %), très présents dans les transactions d'immeubles, les entreprises (15 %) et les fonds de prévoyance (8 %). Dernier élément d'information : *entre qui et qui* les transactions se sont-elles faites en 1996 ? Pas loin de 38 % de leur valeur proviennent de transactions entre particuliers (38 % aussi en 1995) et 20 % des professionnels de l'immobilier ou de la construction aux particuliers (15 % en 1995).