



Transactions immobilières / Evolution des prix du foncier et des loyers



Il existe de grandes différences entre les marchés immobiliers de part et d'autre de la frontière : importance respective de l'habitat collectif et individuel, structure de la propriété immobilière et, par conséquent, part plus ou moins grande du parc locatif dans le domaine du logement comme dans celui des locaux d'activités, volume de transactions, niveau des prix et des loyers, dispositions légales et réglementaires enfin.

Pour rendre compte de cette réalité complexe et multiforme sur un territoire transfrontalier composé de deux cantons suisses et de deux départements français, les statistiques à disposition sont encore bien loin d'être complètes et cohérentes.

Côté Ain et Haute-Savoie, on dispose aujourd'hui de données limitées pour saisir les caractéristiques et les évolutions du marché immobilier sur l'ensemble de leur territoire. A ce jour, seul un coup de projecteur peut être donné sur le marché du logement neuf, dont le dynamisme reste soutenu dans ces régions.

Côté suisse, le canton de Genève est doté de statistiques spécifiques, d'une part, sur les transactions immobilières et, d'autre part, sur les loyers. Rien de tel en revanche dans le canton de Vaud ; à noter toutefois qu'une statistique des transactions immobilières y est à l'étude.

En l'état actuel des informations, il ne faut jamais oublier que, ne sont pas directement comparables, d'une part, les objets qui sont mesurés, d'autre part, le champ couvert par les enquêtes réalisées actuellement, les définitions utilisées, les valeurs obtenues sur les volumes de transactions ou les prix.

Transactions immobilières; évolution des prix du foncier et des loyers - quelques chiffres clefs

	Ain	Haute-Savoie	Genève	Vaud
Transactions immobilières, en 2000 (VD)				
nombre total de ventes	...	...	...	10 247
valeur des ventes, en million d'euros	...	...	...	2 930
Ventes immobilières, en 1999 (GE)				
nombre total de ventes	...	...	2 265	...
valeur des ventes, en million d'euros	...	...	1 647	...
nombre de ventes d'appartements	...	...	691	...
prix moyen au m ² , en euro	...	...	2 340	...
nombre de ventes de maisons individuelles	...	...	551	...
prix moyen, en euro	...	...	680 563	...
nombre de ventes de terrains non bâtis , en zone "villas" et "d'habitat villageois"	...	...	360	...
prix moyen au m ² , en euro	...	...	307	...
Vente de logements neufs, en 2000 (F) (dans des programmes de construction d'au moins cinq logements exclusivement)				
nombre d'appartements vendus	488	1 821	...	...
prix moyen au m ² , en euro	1 841	1 962	...	...
nombre de maisons individuelles vendues	68	160	...	...
prix moyen, en euro	146 334	174 884	...	...
Loyers				
variation annuelle des loyers, 2000-2001, en %	...	...	1,9	...
variation annuelle moyenne des loyers, 1990-2001, en %	...	...	3,1	...

Ain

Le marché des appartements neufs : offre et demande maintenant en phase

Et les prix? Une nette tendance à la hausse depuis 1998

Avec 2 166 logements vendus de 1995 à 2000, l'Ain représente 3 % du marché des logements neufs vendus en région Rhône-Alpes dans le cadre de programmes de construction d'au moins cinq logements. Environ 17 % d'entre eux sont des maisons individuelles.

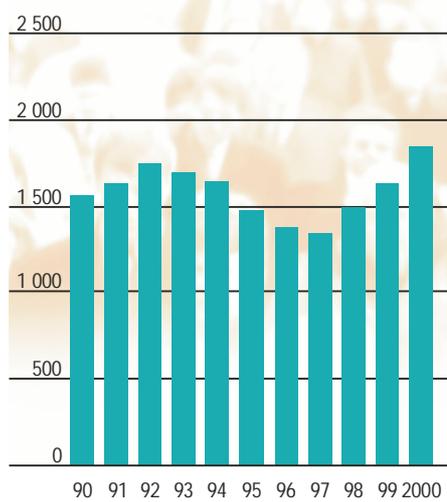
En 2000, 488 appartements neufs, faisant partie de programmes de construction d'au moins cinq logements, ont été vendus dans le département.

Depuis deux ans, ces ventes ont nettement augmenté pour se situer entre 450 et 500, alors qu'en moyenne, de 1990 à 2000, il s'est vendu chaque année environ 350 logements dans des immeubles collectifs. Les toutes premières années quatre-vingt-dix passées, les ventes ont chuté, l'offre s'est adaptée progressivement à une demande en berne et les logements disponibles se sont peu à peu résorbés. A partir de 1998, l'offre se ranime, tout comme la demande, d'où l'assez faible niveau des logements disponibles.

En 2000 toujours, le prix moyen des 488 appartements neufs vendus dans l'Ain s'élève à 129 000 €, soit encore 846 000 FF. Cela représente un prix au m² de 1 841 €, soit 12 076 FF.

Après avoir atteint son plus bas niveau en 1997 (1 339 € ou 8 783 FF), le prix au m² augmente à nouveau sensiblement. Le marché a repris vie et les prix, de la vigueur.

Prix au m² des appartements neufs vendus dans l'Ain, en €, 1990-2000



Le marché des logements neufs dans des bassins d'habitat régionaux de l'Ain et de la Haute-Savoie, 1995-2000

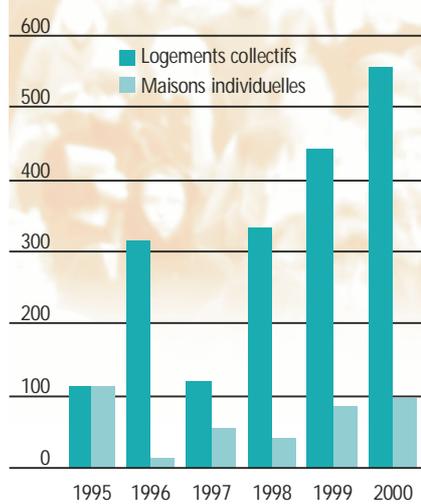
	Logements mis en vente en %		Logements vendus en %	
Ain	2 286	18,7	2 166	16,6
Haute-Savoie	9 954	81,3	10 875	83,4
Ensemble des deux départements	12 240	100,0	13 041	100,0
dont bassins d'habitat régionaux				
Annecy	3 958	32,3	4 276	32,8
Bourg-en-Bresse	592	21,3	566	20,0
Chablais	1 354	4,8	1 591	4,3
Genevois ¹	2 602	11,1	2 603	12,2
Vallée de l'Arve	2 988	24,4	3 368	25,8
Ensemble	11 494	93,9	12 404	95,1

¹Regroupe des communes de l'Ain et de la Haute-Savoie

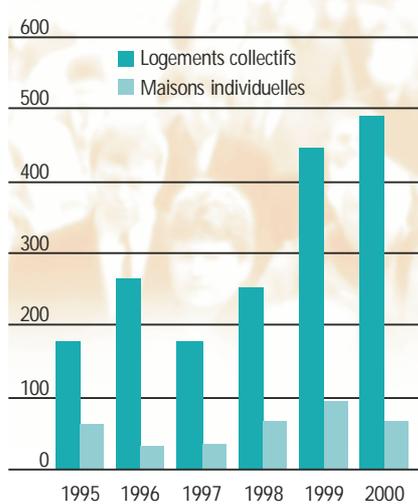
Dans les programmes de construction d'au moins cinq logements, ce marché est restreint : depuis 1995, on y dénombre 359 maisons individuelles neuves vendues pour l'ensemble du département soit, en moyenne, une soixantaine par an. En 2000, le prix moyen des 68 maisons individuelles vendues atteint 146 400 €, soit 960 500 FF. Nonobstant quelques oscillations, les prix restent relativement constants dans la deuxième partie des années quatre-vingt-dix. L'offre a augmenté, mais la demande aussi, comme en témoigne la faible différence entre les maisons mises en ventes et celles qui sont effectivement vendues.

Le marché de la maison individuelle neuve

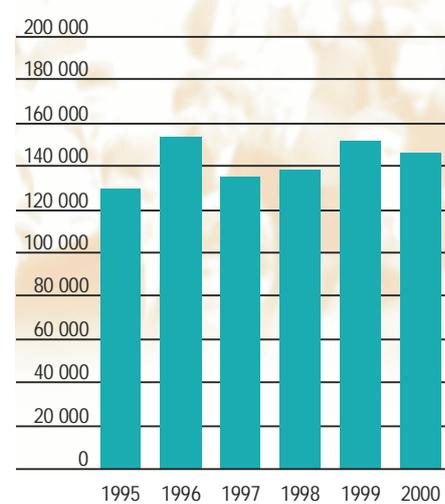
Logements neufs mis en vente dans l'Ain, 1995-2000



Logements neufs vendus dans l'Ain, 1995-2000



Prix moyen des maisons individuelles neuves vendues dans l'Ain, en €, 1995-2000



Zones du marché immobilier de l'Ain et de la Haute-Savoie

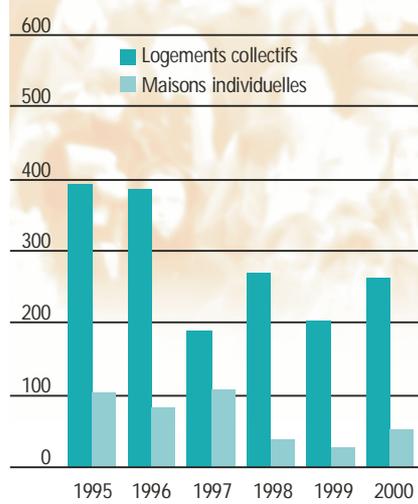
	Nombre de communes
Anney	15
Pays de Gex	23
Annemasse	8
Thonon-Evian	9

Quelques bassins d'habitat régionaux importants dans l'Ain et en Haute-Savoie

	Nombre de communes
Anney	94
Bourg-en-Bresse	143
Chablais	45
Genevois ¹	144
Vallée de l'Arve	54

¹Regroupe des communes de l'Ain et de la Haute-Savoie

Logements neufs disponibles en fin d'année dans l'Ain, 1995-2000



Haute-Savoie

Le marché des appartements neufs

La Haute-Savoie pèse nettement plus que l'Ain dans le marché des logements neufs prévus dans les programmes de construction de cinq logements au moins : 17 % des logements vendus en Rhône-Alpes, de 1995 à 2000. Autre différence : les maisons individuelles représentent seulement 10 % de ces logements.

En 2000, 1 821 appartements neufs, appartenant à des programmes de construction de cinq logements au moins, ont été vendus dans le département, contre 2 092 une année plus tôt. Le mouvement à la hausse, qui se dessinait à nouveau depuis le milieu des années quatre-vingt-dix, se tasse.

De 1990 à 2000, on a vendu en moyenne chaque année 2 069 logements. Comme dans l'Ain, les ventes ont chuté au début de la dernière décennie : de plus de 4 000 en 1990, elles passent au-dessous des 3 000 en 1991 et se rapprochent des 2 000 l'année suivante. La demande faiblit considérablement et le nombre de logements restant sans preneur grandit (4 700 en 1991 et 4 800 en 1992). L'offre recule alors chaque année jusqu'en 1995, le nombre de logements disponibles décroît, le marché se régularise progressivement.

Les prix : une hausse sensible en 2000

En 2000, le prix moyen des appartements neufs s'élève à 130 000 €, soit 853 000 FF. Après plusieurs années d'une relative stabilité (dans les 90 000 € ou dans les 600 000 FF), les prix se redressent à partir de 1996, franchissent les 100 000 € et accentuent leur progression en 2000. Le prix au m² augmente : d'environ 1 800 € (11 700 FF) entre 1995 et 1999, il passe à 1 962 €, soit 12 870 FF, en 2000.

Prix au m² des appartements neufs vendus en Haute-Savoie, en €, 1990-2000



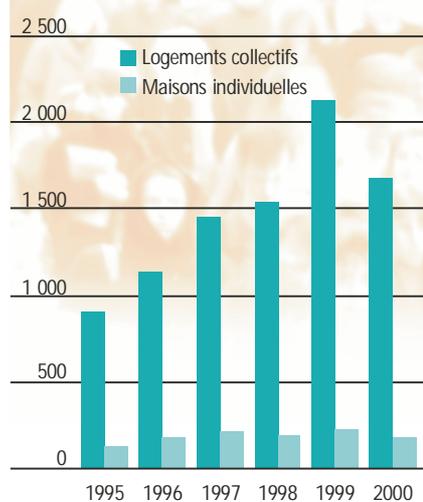
Le marché des logements neufs dans des zones du marché immobilier de l'Ain et de la Haute-Savoie, 1995-2000

	Logements mis en vente en %		Logements vendus en %	
Ain	2 286	100,0	2 166	100,0
dont zone du Pays de Gex	941	41,2	943	43,5
Haute-Savoie	9 954	100,0	10 875	100,0
dont zones				
Annecy	3 035	30,5	3 382	31,1
Annemasse	443	4,5	539	5,0
Thonon-Evian	688	6,9	783	7,2
Ensemble	4 166	41,9	4 704	43,3

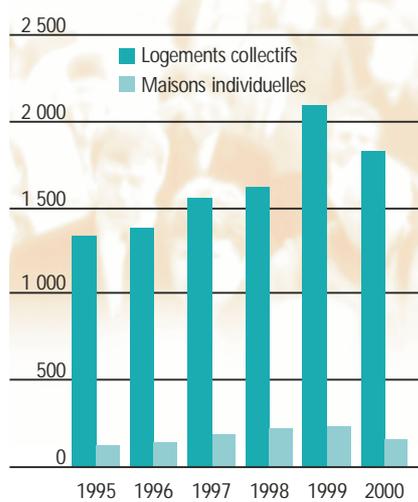
Dans les programmes de construction d'au moins cinq logements en Haute-Savoie, on a dénombré 1 067 maisons individuelles vendues de 1995 à 2000, soit en moyenne près de 180 par an. En 2000, les ventes fléchissent. Malgré tout, le prix moyen des 160 maisons individuelles vendues s'élève à presque 175 000 € (1 148 000 FF), contre une moyenne de 172 000 € pour les cinq dernières années.

Le marché de la maison individuelle neuve

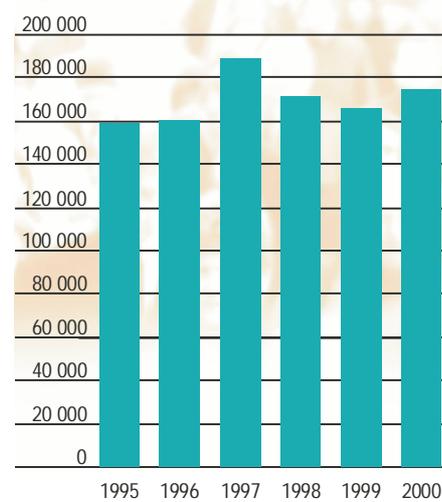
Logements neufs mis en vente en Haute-Savoie, 1995-2000



Logements neufs vendus en Haute-Savoie, 1995-2000



Prix moyen des maisons individuelles neuves vendues en Haute-Savoie, en €, 1995-2000

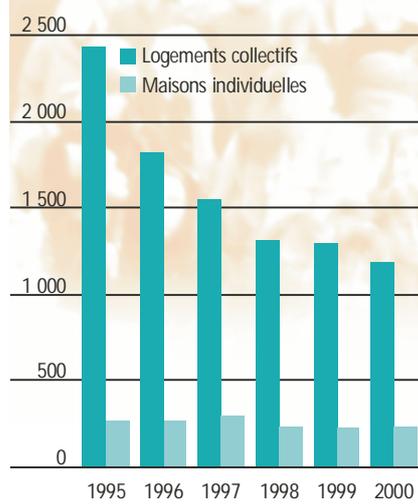


Marché immobilier de l'Ain et de la Haute-Savoie : données actuelles et données à venir

L'enquête sur la commercialisation des **logements neufs** (ECLN) offre, à un rythme trimestriel et à l'échelon communal, des informations sur les prix pratiqués dans ce segment du marché immobilier. Elle ne porte que sur une partie du marché des logements neufs, puisqu'elle prend exclusivement en considération les programmes de construction d'au moins cinq logements.

Pour disposer d'informations sur **l'ensemble du marché immobilier**, il faut recourir aux données des notaires. L'INSEE collabore avec les instances nationales de la profession et diffuse des résultats pour l'ensemble du territoire français. Le recueil des chiffres repose sur le volontariat. A une échelle géographique fine comme la commune, les résultats peuvent donc être de qualité très variable. Une étude préalable approfondie des taux de réponse sur les territoires considérés s'avère donc nécessaire, avant de pouvoir utiliser les résultats dans le cadre d'un suivi régulier. L'INSEE devrait la conduire en 2002-2003.

Logements neufs disponibles en fin d'année, en Haute-Savoie, 1995-2000

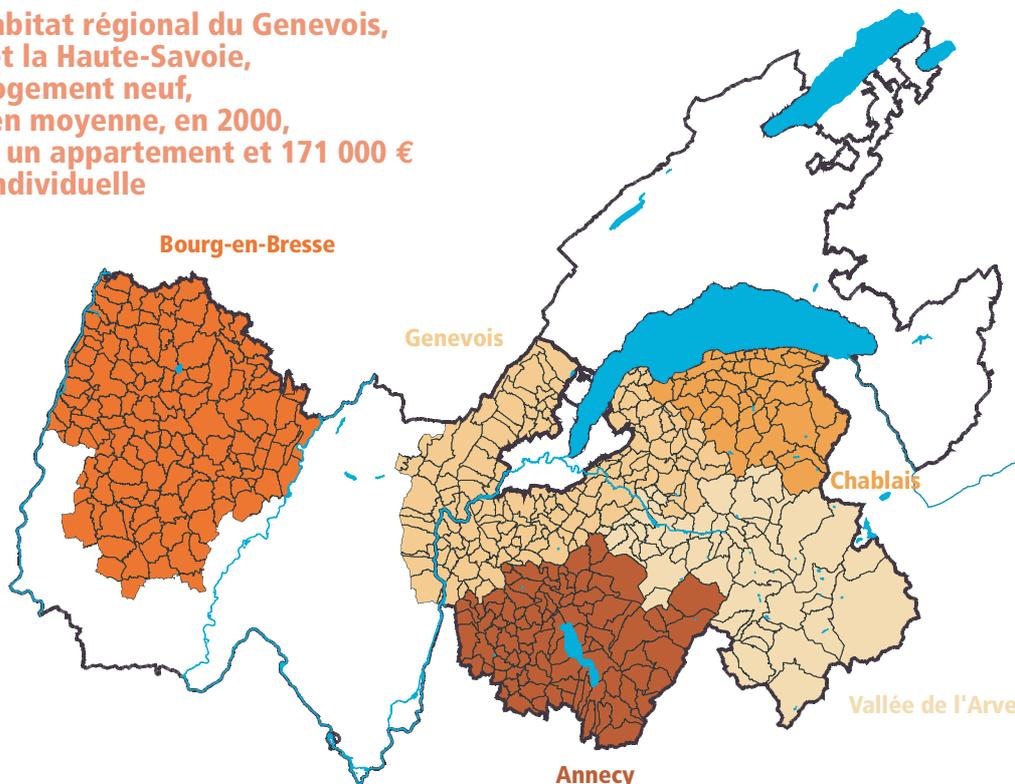




Dans le bassin d'habitat régional du Genevois, à cheval sur l'Ain et la Haute-Savoie, pour acquérir un logement neuf, il fallait compter, en moyenne, en 2000, 1 854 € au m² pour un appartement et 171 000 € pour une maison individuelle

Bassin d'habitat régional

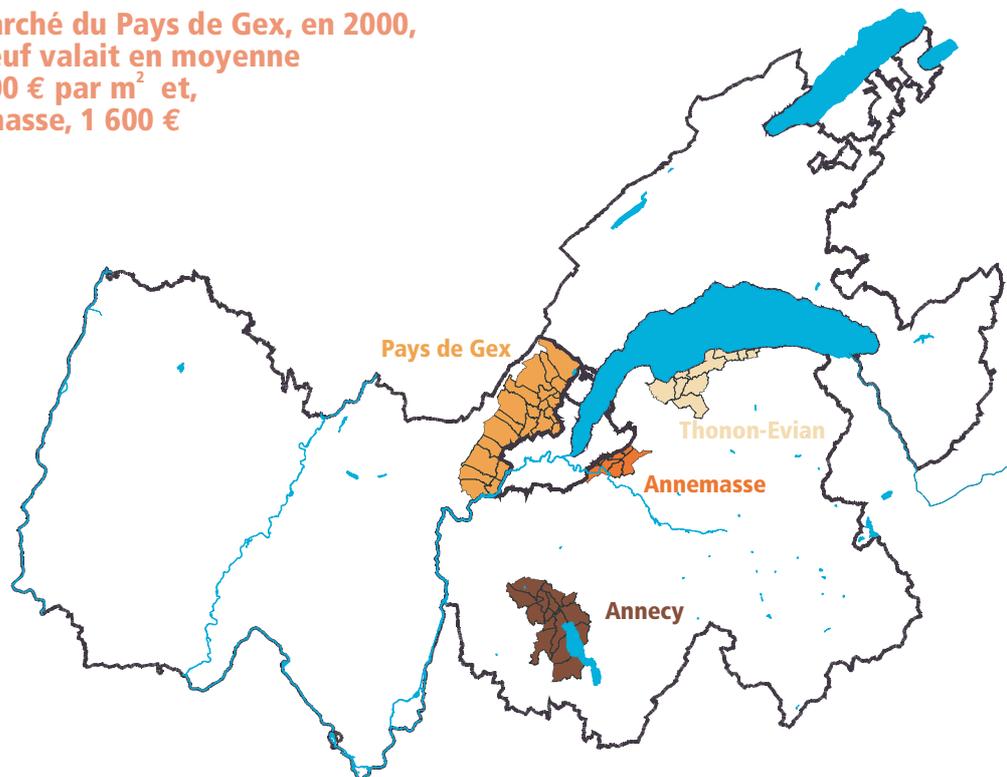
Logements collectifs	Maisons individuelles
Prix au m ² en €	Prix moyen en €
1 951	169 984
1 466	127 494
1 802	169 396
1 854	171 024
2 244	185 314



Dans la zone de marché du Pays de Gex, en 2000, un appartement neuf valait en moyenne un peu plus de 2 000 € par m² et, dans celle d'Annemasse, 1 600 €

Zone du marché immobilier

Logements collectifs	Maisons individuelles
Prix au m ² en €	Prix moyen en €
1 933	160 073
1 640	...
2 068	157 961
1 626	155 909



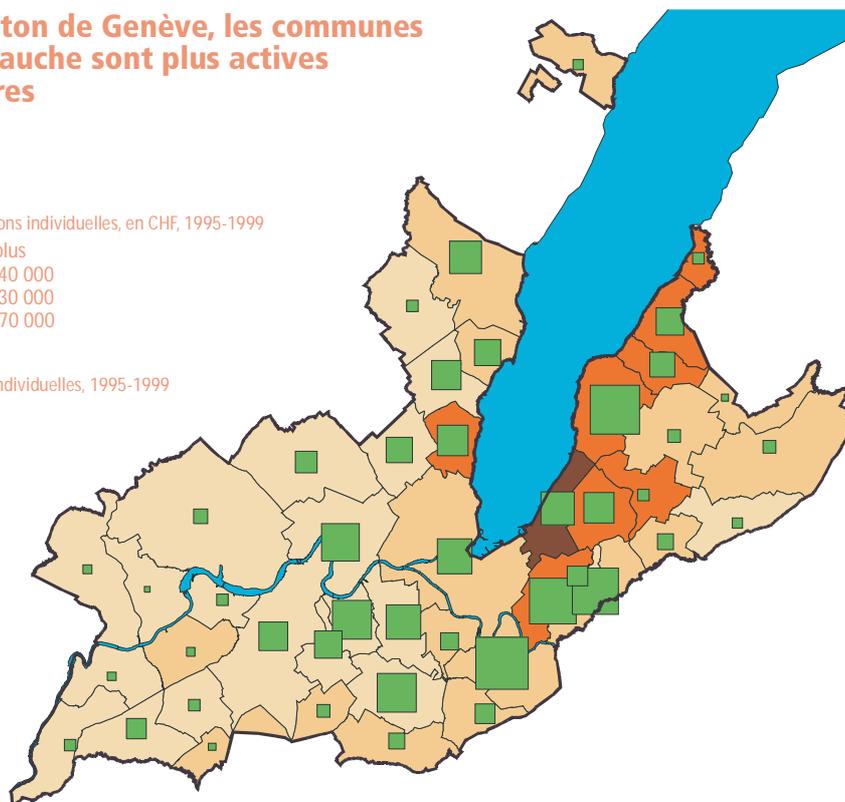
Dans le canton de Genève, les communes de la rive gauche sont plus actives et plus chères

Prix moyen des maisons individuelles, en CHF, 1995-1999

- 2 340 000 - et plus
- 1 130 000 - 2 340 000
- 770 000 - 1 130 000
- 560 000 - 770 000

Ventes de maisons individuelles, 1995-1999

- 190
- 95
- 19



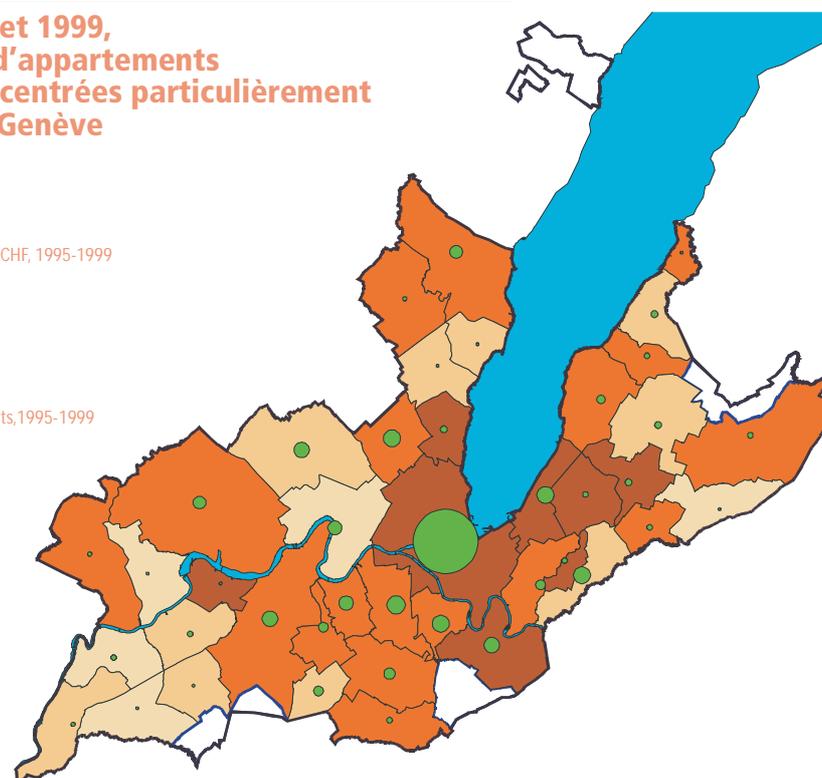
Entre 1995 et 1999, les ventes d'appartements se sont concentrées particulièrement en ville de Genève

Prix moyen au m², en CHF, 1995-1999

- 4 090 et plus
- 3 620 - 4 090
- 3 310 - 3 620
- 1 770 - 3 310

Ventes d'appartements, 1995-1999

- 1 300
- 650
- 130



Canton de Genève

En 1999, l'activité du marché immobilier du canton de Genève se raffermi encore, ce qui renforce la tendance observée au cours de la deuxième partie des années quatre-vingt-dix. Par rapport à 1998, le nombre total des ventes réalisées (2 265) a augmenté de 11 % et la valeur totale de celles-ci (2 635 millions de francs suisses ou 1 647 millions d'euros) a progressé de 40 %. Parmi les transactions retenues par la statistique pour des résultats détaillés (1 967), les appartements, les villas et les terrains non bâtis constructibles dans les zones périphériques représentent un peu plus de 80 % des objets vendus et près de la moitié de leur valeur. Le marché des locaux commerciaux reste en marge, avec seulement 57 transactions, totalisant une somme de 34 millions de francs (2,9 % des transactions et 1,5 % de la valeur totale).

Les ventes d'appartements en tête

Depuis 1990, les appartements constituent le bien immobilier le plus couru dans le canton. En 10 ans (1990-1999), ils ont fait l'objet de 4 655 ventes (dont 1 865 en ville de Genève), soit 35 % du nombre total des transactions et 19 % de leur valeur. Après la stabilisation observée en 1997 et 1998, le nombre d'appartements vendus a progressé de 18 % en 1999 et se fixe à 691 ventes. Pour l'ensemble du canton, les prix ne varient pratiquement pas depuis 1997. En revanche, les appartements situés au centre ville ou dans des zones de forte densification de l'habitat voient leur prix au m² diminuer entre 1998 et 1999, tandis qu'une augmentation a été observée pour les appartements des zones villas et d'habitat villageois.

En 1999, la moitié des appartements se sont vendus à un prix par m² compris entre 3 136 et 4 202 francs et la moyenne se fixait à 3 746 francs.

En moyenne, il faut plus d'un million de francs suisses pour acquérir une maison individuelle

Entre 1990 et 1999, les ventes de maisons individuelles n'ont cessé de croître, avec toutefois un léger repli en 1998. En 1999, 551 maisons ont été vendues (dont 25 en copropriété), contre 516 en 1998, soit une augmentation de 7 %. En dix ans, 4 016 maisons individuelles ont été vendues, représentant 30 % des transactions et 28 % de la valeur totale de celles-ci. Il s'agit pour une bonne partie de bâtiments nouveaux : en effet, 2 539 maisons individuelles ont été construites durant la même période. Les communes les plus dynamiques sont Veyrier (8 % des maisons vendues dans le canton), Collonge-Bellerive (7 %), Thônex (6 %) et Chêne-Bougeries (6 %). En 1999, la moitié des maisons se sont vendues à un prix compris entre 600 000 et 1 185 250 francs. En moyenne, les prix dépassent le million de francs.

Terrains non bâtis en zone villas et d'habitat villageois, vendus en 1999 dans le canton de Genève

Commune	Nombre	Prix moyen en franc suisse par m ²
Cologny	26	724
Anières	17	603
Collonge-Bellerive	37	552
Veyrier	54	471
Plan-les-Ouates	20	465
Vandoeuvres	26	429
Vernier	22	418
Autres communes	158	473
Canton	360	492

Maisons individuelles vendues dans le canton de Genève, en 1999 (copropriétés exclues)

Commune	Nombre	Prix moyen en franc suisse
Chêne-Bougeries	40	1 394 938
Collonge-Bellerive	46	1 223 389
Thônex	24	1 140 003
Veyrier	40	968 475
Versoix	24	915 792
Lancy	28	887 496
Plan-les-Ouates	24	623 125
Autres communes	300	1 109 710
Canton	526	1 089 105

Les terrains constructibles situés dans les zones villas et d'habitat villageois représentent, en termes de surface, 34 % de tous les terrains non bâtis vendus et 82 % de leur valeur. En 1999, ils ont fait l'objet d'un nombre moins élevé de transactions par rapport à 1998 (- 25 %), pour une surface totale pratiquement inchangée. Entre 1990 et 1999, 2 143 ventes de terrains non bâtis ont été réalisées dans ces zones périphériques. Un peu plus de la moitié a été réalisée sur 7 communes seulement (sur un total de 45 communes), les plus actives étant Veyrier (13 %), Collonge-Bellerive (10 %) et Vernier (8 %).

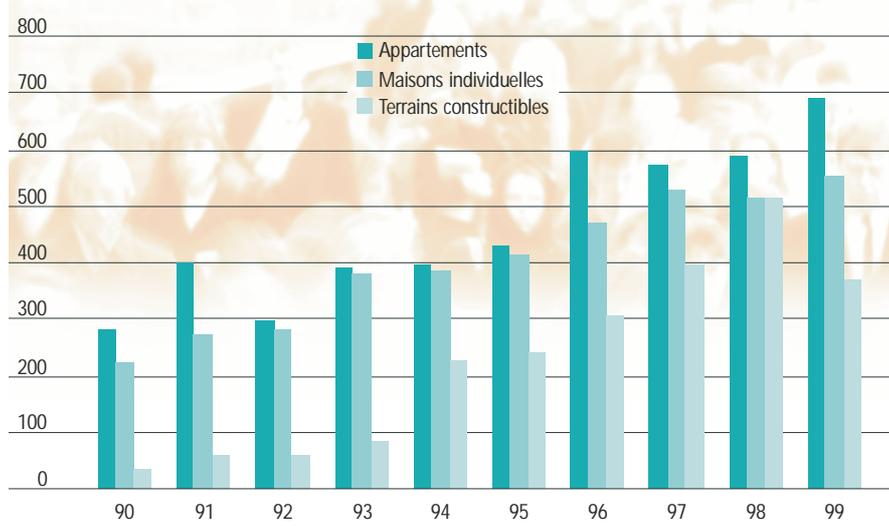
En 1999, la moitié de ces terrains se sont vendus à un prix par m² compris entre 390 et 567 francs. En moyenne, le prix s'élève à 492 francs.

Sur les 1 967 transactions retenues en 1999 par la statistique, 1 269 ventes et 1 705 achats ont été effectués par des particuliers. Les particuliers d'origine étrangère ne sont pas les plus actifs sur le marché mais, avec 180 ventes (19 %) et surtout avec 438 achats (41 %), ils représentent une part non négligeable (respectivement 207 et 379 millions de francs). L'essentiel des ventes concernent des villas (39 %), des appartements (27 %) et des terrains constructibles situés dans les zones villas et d'habitat villageois (16 %). En ce qui concerne les achats, on retrouve les mêmes biens immobiliers aux premiers rangs, mais dans un ordre différent (appartements : 40 %; villas : 32 %; terrains constructibles : 20 %).

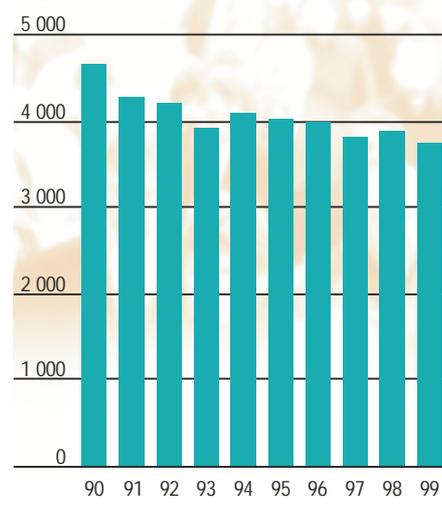
Ventes de terrains constructibles en baisse

Les étrangers sur le marché immobilier genevois

Vente de biens immobiliers selon l'objet, 1990-1999



Prix au m² des appartements vendus dans le canton de Genève, en franc, 1990-1999



Appartements vendus dans le canton de Genève, en 1999

Commune	Nombre	Prix moyen en franc suisse par m ²
Cologny	25	4 713
Carouge	44	4 134
Bernex	50	4 095
Satigny	25	3 819
Ville de Genève	248	3 730
Meyrin	32	3 539
Soral	25	3 338
Autres communes	242	3 581
Canton	691	3 746

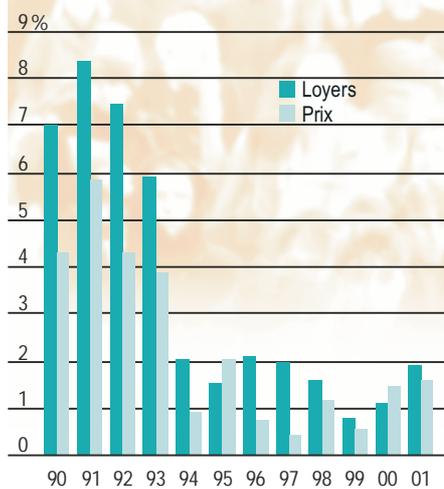
Les loyers : hausse modérées depuis 1993

Le niveau et l'évolution des loyers sont suivis avec beaucoup d'attention dans un canton où la population est en très grande majorité composée de locataires.

En mai 2001, le loyer mensuel moyen d'un appartement non meublé de 3 pièces (cuisine non comprise) se fixe à 1 112 francs suisses et celui d'un 4 pièces à 1 414 francs. Ces moyennes cachent une dispersion importante, car le loyer varie beaucoup en fonction des caractéristiques du logement loué. La taille, l'année de construction, la nature du logement (libre ou subventionné), les changements de locataire et la qualité du logement (confort, standing, situation,...) sont les principaux facteurs qui déterminent le loyer.

Mesurée à l'aide de l'indice genevois des loyers, l'augmentation annuelle des loyers se fixe à 1,9 % en mai 2001. Depuis 1993, les loyers connaissent une période d'accroissement modéré (variation annuelle moyenne de 1,6 %), en raison notamment de la baisse des taux hypothécaires et d'un renchérissement général limité. En revanche, la période qui s'étend entre 1981 et 1993, a été marquée par de fortes hausses des loyers (variation annuelle moyenne de 5,9 %) et s'est caractérisée par des taux hypothécaires en progression et par un renchérissement général soutenu.

Variations annuelles des indices genevois des loyers et des prix à la consommation, 1990-2001, situation en mai



Loyer mensuel moyen selon la nature du logement, en mai 2001, en franc suisse

	Logements de ... pièces (cuisine non comprise)			
	2	3	4	5
Ensemble des logements	848	1 112	1 414	1 815
dont				
à loyer libre	877	1 128	1 424	1 838
subventionnés selon la loi cantonale	797	1 130	1 426	1 743
HBM	501	659	933	1 282
HLM	879	1 201	1 460	1 773
HCM	1 017	1 444	1 689	2 232
autres formes d'aide au logement	561	807	1 075	1 281

Loyer mensuel moyen selon l'époque de construction, en mai 2001, en franc suisse

	Logements de ... pièces (cuisine non comprise)			
	2	3	4	5
Logements à loyer libre	877	1 128	1 424	1 838
Avant 1947	881	1 192	1 555	2 173
1947 - 1960	804	897	1 169	1 449
1961 - 1970	850	1 003	1 210	1 416
1971 - 1980	918	1 198	1 392	1 802
1981 - 1990	1 152	1 549	1 894	2 417
1991 - 2000	1 441	1 830	2 186	2 654

Canton de Vaud

En 2000, l'ensemble des transferts immobiliers (vente de gré à gré, mais aussi vente forcée, cession, partage, etc.) a porté sur une masse totale de plus de 4,5 milliards de francs, soit presque trois milliards d'euros (2,9). Par rapport à 1999, le nombre de toutes ces transactions (10 247) a augmenté de 16 % alors que la valeur totale de celles-ci a progressé de moins de 4 %. Le croissant lémanique concentre 60 % des opérations, qui représentent 80 % de la valeur totale.

En l'absence d'une statistique spécifique sur les transactions immobilières, les données utilisées ici portent sur tous les transferts faisant l'objet d'une taxation fiscale. On ne peut pas identifier le type d'objet aliéné. Une statistique vaudoise des transferts immobiliers est à l'étude.

Fièvre, chute et reprise dans l'immobilier

Les années quatre-vingt ont été marquées par un marché immobilier en ébullition, avec des prix qui ont "flambé". La poussée des taux hypothécaires à partir de 1989 ainsi que les mesures fédérales anti-surchauffe ont dégonflé net la bulle spéculative immobilière. Après la chute vertigineuse des transactions, au début des années 90, il faut attendre 1998 pour observer un mouvement de reprise. En 2000, le nombre de transactions a retrouvé son niveau d'il y a dix ans. Après une progression de 25 % en 1997, de 45 % en 1998 et de 22 % en 1999, la valeur totale des transactions n'a augmenté que de 4 % en 2000.

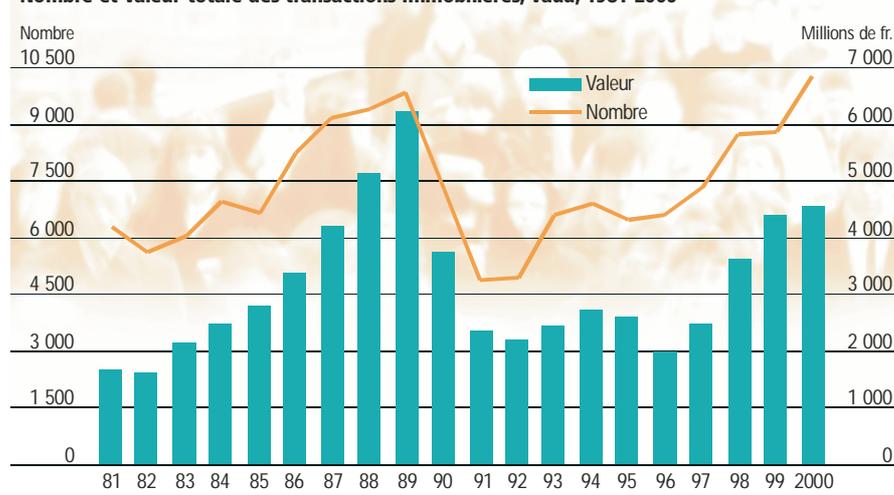
Un marché actif sur le bassin lémanique

En 2000, plus de 30% des transactions ont été opérées dans deux districts, Lausanne et Nyon, pour un montant total de plus de 2,3 milliards de francs suisses, ce qui correspond à plus de la moitié de la valeur des opérations dans le canton de Vaud. Dans le district de Lausanne, la valeur moyenne de la transaction frise le million de francs suisses, soit le double de la moyenne vaudoise. Dans le district de Nyon, elle atteint moins de 500 000 francs.

Ensemble des transactions immobilières, dans le canton de Vaud, par district, en 2000

	Nombre	Valeur en millions de francs
Aigle	1 266	278
Aubonne	205	86
Avenches	150	31
Cossonay	363	124
Echallens	470	90
Grandson	264	39
Lausanne	1 832	1 747
Lavaux	465	192
Morges	967	437
Moudon	216	28
Nyon	1 304	603
Orbe	266	59
Oron	150	35
Payerne	175	35
Pays-d'Enhaut	216	46
Rolle	202	93
La Vallée	111	23
Vevey	1 175	515
Yverdon	450	102
Canton	10 247	4 565

Nombre et valeur totale des transactions immobilières, Vaud, 1981-2000



Questionnement

Accord sur la libre circulation des personnes

Il pourrait entraîner des évolutions démographiques nouvelles et une répartition régionale différente de la population. (Voir notamment Fiche n° 1 "Démographie et mouvements de population").

De nouveaux résidents, cela signifie une demande accrue de logements.

Les contextes immobiliers sont très différents dans les territoires considérés : disparité des prix, des rythmes de construction, des délais de réalisation, différences des conditions d'accès à la propriété individuelle du logement, etc.

Parmi les conséquences envisageables : augmentation de la pression foncière, donc des prix ; modification des conditions financières d'accès à la propriété ; développement de l'occupation du sol et moindre disponibilité de terrains pour des équipements d'intérêt général ; développement de l'habitat dispersé ; atteintes paysagères.

Légende des signes :

... données inconnues

Sources statistiques :

- Genève : Statistique des transactions immobilières, statistique des loyers
- Vaud : Administration fiscale
- France : Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) de la Direction régionale de l'équipement / Rhône-Alpes

Définitions

France

Logements neufs selon ECLN : ils ne sont relevés que pour des programmes de construction comprenant au moins cinq logements.

Logements mis en vente : mis sur le marché pour la première fois.

Logements vendus : réservés avec dépôt d'arrhes.

Logements disponibles : n'ayant pas trouvé d'acquéreur à la fin d'une période considérée.

Prix des logements collectifs : dans son calcul, seule la surface habitable est prise en considération et les garages sont exclus.

Prix des logements individuels : c'est le prix moyen du lot, soit la maison et le terrain.

Tous les chiffres mentionnés doivent s'entendre " hors stations de sports d'hiver ".

Canton de Genève

Zone " villas " (zone 5) : zone résidentielle destinée aux maisons d'un ou deux logements.

Zone " d'habitat villageois " (zone 4b et 4b protégée) : zone destinée aux maisons d'habitation comportant en principe plusieurs logements; des activités peuvent y être autorisées (4b protégée).

Dans le texte, ces deux zones sont dites " périphériques ".

Prix de la maison individuelle : il inclut la valeur de la maison et du terrain .

Loyer : sans charges ni location éventuelle d'un garage; l'allocation ou, au contraire, la surtaxe, liée au revenu du locataire, n'est pas prise en compte non plus.

Canton de Vaud

A la différence de Genève ou des deux départements français et en l'état des données d'origine fiscale disponibles, les chiffres portent sur l'ensemble des opérations immobilières, quelle que soit leur nature (vente, transfert, cession, partage, adjudication, etc.) et non sur le seul marché immobilier (ventes).

Logements subventionnés selon la loi genevoise :

- Habitations bon marché (HBM) : gérées par des fondations de droit public, elles sont sous contrôle permanent de l'Etat;
- Habitations à loyers modérés (HLM) où la durée de l'aide est fixée à 20 ans (voire plus si prolongation);
- Habitations pour classes moyennes (HCM), catégorie de logement désormais supprimée ; néanmoins, les HCM existantes continuent de bénéficier de l'aide de l'Etat, comme prévu lors de leur création, pour une durée de 10 ans, sous réserve de prolongation possible.

Bassins d'habitat régionaux

Définis par les services de l'équipement pour étudier et prévoir les besoins de logements, ils correspondent à des ensembles de communes à l'intérieur desquelles les ménages évoluent de préférence pour se loger, travailler et consommer. En Rhône-Alpes, ils coïncident au plus près avec les zones d'emploi déterminées par l'INSEE.

Zones (du marché immobilier)

Autrement plus restreintes que les bassins d'habitat régionaux mais toujours définies par rapport à la problématique du logement, ce sont des ensembles de communes sur lesquelles raisonnent les promoteurs immobiliers.

Cours de change EURO/CHF en 1999 : 1,6003; il s'agit de la moyenne annuelle du marché interbancaire, cours acheteur.