



Le prix des logements dans l'agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise

Sources, méthodologie et résultats

Par Pierre Maurin (INSEE Rhône-Alpes)
Avec la participation d'Hervé Montfort (OCSTAT)

Créé dans la perspective de l'entrée en vigueur des premiers accords bilatéraux afin d'en mesurer les effets et répondre ainsi aux préoccupations du Comité régional franco-genevois (CRFG), l'Observatoire statistique transfrontalier répond de plus en plus largement aux besoins d'information nécessaires à la description, à la compréhension et au pilotage d'une région frontalière en fort développement. C'est dans ce contexte que la présente étude sur l'immobilier dans l'agglomération franco-valdo-genevoise¹, au travers du prix des appartements anciens vendus entre 2000 et 2004, a été réalisée. Les résultats indiquent que la progression des prix des appartements est encore plus marquée du côté français que dans le canton de Genève, et qu'elle est plus forte dans la partie française de l'agglomération qu'en France.

L'agglomération transfrontalière de Genève connaît une forte expansion démographique. Ainsi, depuis 1999, la population du canton de Genève s'est accrue en moyenne de 1,4% par an. Les départements de l'Ain et de la Haute Savoie connaissent aussi une forte progression démographique (+1,4% par an également), notamment dans la partie limitrophe de la Suisse.

Sur la période 2000 - 2004, la construction de logements est particulièrement active du côté français de l'agglomération alors que, du côté suisse, elle est plutôt orientée à la baisse.

Outre le dynamisme démographique et l'effort de construction, l'entrée en vigueur des accords bilatéraux et les projets d'infrastructures comme l'autoroute entre Genève et Annecy ou la liaison ferroviaire entre Genève et Annemasse sont autant de facteurs pouvant avoir des répercussions à plus ou moins long terme sur les prix de l'immobilier dans l'agglomération.

La *première partie* de cette étude précise le périmètre défini et les données utilisées. Les facteurs influant le plus sur le prix de vente des appartements et la méthodologie suivie pour les déterminer font l'objet de la *deuxième partie*. La *troisième partie* présente les évolutions de prix 2000 - 2004 pour chacun des secteurs géographiques d'étude de l'agglomération transfrontalière de Genève et les principales caractéristiques des acheteurs.

¹ Dénommée aussi, dans l'étude, agglomération transfrontalière de Genève, par mesure de simplicité.

Périmètre et données

1. Le périmètre d'étude

Dans l'espace transfrontalier, les relations historiques qu'entretiennent la France et la Suisse sont diverses et nombreuses. Le développement de la métropole genevoise et les accords bilatéraux entrés en vigueur depuis 2002 ne font que renforcer les liens entre ces deux pays dans de nombreux domaines. La zone d'influence de Genève connaît une indéniable extension dans la partie gessienne du département de l'Ain et dans les communes de Haute-Savoie voisines d'Annemasse et Saint-Julien-en-Genevois. Dans ce contexte international, deux périmètres géographiques d'étude sont habituellement utilisés : l'agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise et l'espace transfrontalier.

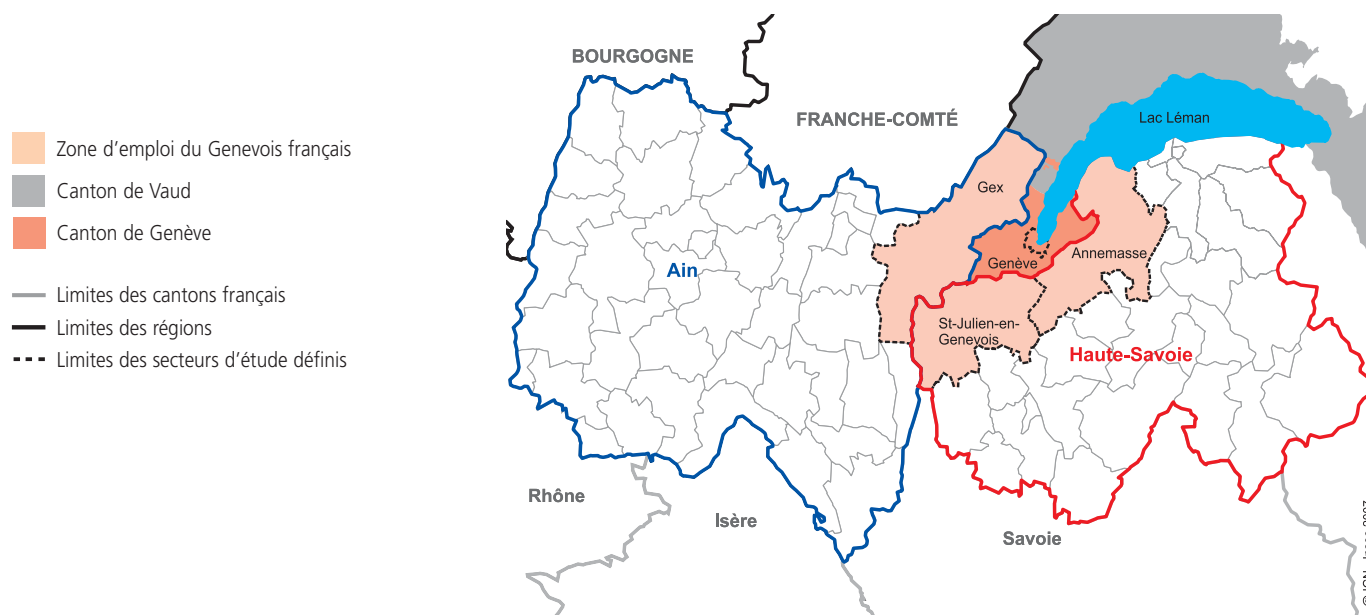
**Une zone d'emploi,
un canton, un district**

L'agglomération transfrontalière comprend la zone d'emploi du Genevois français, le canton de Genève et le district de Nyon (canton de Vaud). Par construction, une zone d'emploi regroupe un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Celle du Genevois français, à cheval sur les départements de l'Ain et de la Haute-Savoie, représente 140 communes, 243 000 personnes et 121 000 logements (selon le recensement de 1999). Le canton de Genève et le district de Nyon (dans ses limites 2004) comprennent respectivement 45 et 32 communes, totalisant 438 000 et 63 000 habitants (à fin 2004).

L'espace transfrontalier inclut, côté suisse, les cantons de Genève et de Vaud et, côté français, s'étend jusqu'aux limites départementales de l'Ain et de la Haute-Savoie.

Le périmètre d'étude retenu dans l'étude est, pour des raisons de disponibilité de données, l'agglomération transfrontalière hormis le district de Nyon. L'analyse porte donc sur 185 des 217 communes de l'agglomération transfrontalière et 91% de sa population. L'arbitrage entre précision des données et robustesse des statistiques a conduit à partitionner le territoire d'étude en cinq secteurs géographiques. Ainsi la zone d'emploi du Genevois français a été scindée en trois secteurs : Gex, Saint-Julien-en-Genevois et Annemasse. Côté suisse, la spécificité de la ville de Genève a conduit à isoler des autres communes du canton.

C - 1 Les cinq secteurs d'étude de l'agglomération transfrontalière de Genève



2. Les données à disposition

Côté français, hors données fiscales, plusieurs sources (complémentaires) offrent des informations sur les logements en général et les appartements en particulier :

- Le *recensement de la population* de 1999, effectué par l'Insee et les communes, permet de dénombrer le parc de logements et d'en préciser les principales caractéristiques (nombre de pièces, surface, nombre de salles de bains, etc.).
- La *base de données Notaires de France - PERVAL* contient une grande partie des ventes enregistrées par les notaires. Elle décrit les principales caractéristiques de chaque bien vendu.
- L'*Enquête Commercialisation des Logements Neufs* (ECLN), menée par le Ministère de l'Équipement, fournit par commune des indicateurs sur les programmes de constructions neuves d'au moins cinq logements (volume, prix moyen au m², répartition selon nombre de pièces principales et tranche de prix, délai d'écoulement des stocks).

Côté suisse, pour le canton de Genève, l'ensemble des transactions immobilières fait l'objet d'une *publication officielle*. En complément, une enquête est réalisée par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) au moyen d'un questionnaire anonyme rempli par les notaires, qui est joint à tout dossier déposé au Registre foncier du canton. Les données du canton de Genève présentent donc un caractère exhaustif. Cependant, ces statistiques ne détaillent pas les caractéristiques intrinsèques des logements (nombre de pièces, présence d'un balcon, etc.). Depuis 2004, il est toutefois possible de distinguer les biens neufs des anciens. La statistique dénombre et qualifie plusieurs types d'objet, dont les appartements.

3. Portée et limites des données

Le recensement de la population en 1999

Exhaustif, le recensement fournit des observations sur le parc existant, qui servent principalement à connaître la part des ventes par rapport au stock et à comparer la structure des logements respectivement vendus et existants.

La base de données Notaires de France - PERVAL

L'étude portant sur les appartements anciens, les informations de cette base de données sur les maisons anciennes ont été laissées de côté.

Cette source fournit une grande partie des appartements anciens vendus, bien que basée sur la contribution volontaire des notaires. Elle doit cependant être expertisée du point de vue des taux de couverture, des doublons et du degré de complétude de certaines variables.

Le *taux de couverture* se définit comme le rapport entre le nombre d'appartements anciens figurant dans la base et celui de toutes les ventes. Il quantifie le fait que tous les notaires n'alimentent pas la base avec l'ensemble des actes passés devant eux. Cet indicateur ne peut malheureusement pas être calculé rigoureusement pour cette étude portant sur des territoires restreints. Pour pallier cette absence d'information, on a choisi, par commune, un autre type d'indicateur, soit le ratio rapportant les ventes d'appartements anciens entre 2000 et 2004 au stock d'appartements de 1999. Il apparaît que la couverture est mal assurée dans le sud de la partie gessienne, notamment à Bellegarde-sur-Valserine (voir carte 2, p. 6). La carte révèle par ailleurs un rythme des ventes d'appartements anciens particulièrement élevé à Gex et dans les communes avoisinantes, signe d'un marché immobilier très dynamique.

L'examen de la base PERVAL a également permis de détecter la présence de *doublons* (1%), qui ont été éliminés.

Trois sources françaises de données

Une base de données sous la loupe

Marché du neuf et marché de l'ancien sont liés

Le fichier détaille de nombreuses caractéristiques du logement dont certaines présentent néanmoins des lacunes (tableau 1). La présence de place(s) de stationnement ou d'un ascenseur, la mention de la période de construction sont les plus affectées par les *non-réponses* ainsi que la vue. Certaines valeurs (prix dérisoires) ou modalités (appartement de zéro pièce) semblent relever plutôt de l'*erreur*. Un apurement du fichier s'avère nécessaire de même que des imputations ou le regroupement de modalités afin de pouvoir utiliser davantage de variables du fichier. Les principales différences de structure entre ce fichier et le stock d'appartements au recensement de 1999 (tableau 2) montrent une sur-représentation des ventes d'appartements parmi les périodes de construction les plus récentes et les petits appartements (0 ou 1 chambre). Deux interprétations sont possibles : soit ces types d'appartements se vendent plus souvent et la base Perval est bien alimentée ; soit ces types d'appartements ne se vendent pas plus souvent et la base Perval ne couvre pas assez les autres types d'appartements.

Les logements neufs

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) fournit un nombre de transactions et des prix moyens au mètre carré. Exhaustive, elle constitue un bon complément d'information sur le marché immobilier où marchés du neuf et de l'ancien sont interdépendants. La disponibilité de statistiques aux niveaux régional et national permet, de plus, de situer les données relatives à la partie française de l'agglomération genevoise dans un contexte plus global. Cette enquête trimestrielle ne procure cependant pas d'informations sur les caractéristiques des appartements.

Les données de l'OCSTAT sur les appartements

Le fichier des appartements vendus dans le canton de Genève est exhaustif. La distinction entre le neuf et l'ancien n'existe que depuis 2004. Peu de caractéristiques propres à l'appartement sont disponibles. Cependant, en ville de Genève, le quartier où il est situé est connu.

T - 1 Degré de complétude des variables relatives aux ventes d'appartements anciens dans la zone d'emploi du Genevois français, de 2000 à 2004 : proportion de valeurs manquantes, en % ¹

Variables	Secteur géographique			
	Gex	Saint-Julien-en-Genevois	Annemasse	Zone d'emploi
Epoque de construction	18	21	59	42
Nombre de parkings	25	40	49	40
Nombre de pièces (principales ²)	-	1	1	1
Ascenseur	81	38	66	68
Etage	7	6	4	5
Nombre de salles de bains	1	2	6	4
Etat de l'appartement	73	45	69	68
Terrasse	90	83	93	91
Balcon	60	67	63	63
Loggia	82	88	84	84
Cellier	93	91	95	94
Jardin	91	92	94	93
Grenier	96	95	95	96
Cave	-	-	-	-
Vue	93	68	84	85

¹ Sur les 8 372 ventes d'appartements anciens retenues pour l'étude. ² Hors cuisine, salle de bains et WC.

Source : Notaires de France / PERVAL - Fichier des appartements anciens 2000 à 2004

T - 2 Structure des appartements existants et des appartements vendus, dans la zone d'emploi du Genevois français

	Appartements existants en 1999		Appartements anciens vendus de 2000 à 2004 ²	
	Nombre	Part en % ¹	Nombre	Part en %
Période de construction				
Avant 1947	6'572	11	98	1
1948-1969	13'653	24	602	7
1970-1980	16'147	28	1'672	19
1981-1991	12'606	22	2'063	24
Après 1991	8'440	15	572	7
Inconnue	-	-	3'590	42
Total	57'418	100	8'597	100
Ascenseur				
Avec	29'001	51	2'337	27
Sans	28'417	49	608	7
Présence inconnue	-	-	5'652	66
Total	57'418	100	8'597	100
Garage				
Avec	35'074	61	4'773	56
Sans	22'344	39	373	4
Présence inconnue	-	-	3'451	40
Total	57'418	100	8'597	100
Nbre de pièces (principales)				
1	8'688	15	1'663	19
2	13'704	24	2'314	27
3	17'296	30	2'383	28
4	12'215	21	1'625	19
5 ou plus	5'515	10	595	7
Inconnu	-	-	17	0
Total	57'418	100	8'597	100
Nombre de salles de bains				
0	1'973	3	3	0
1	52'211	91	7'651	89
2 ou plus	3'234	6	553	6
Présence inconnue	-	-	390	5
Total	57'418	100	8'597	100
Surface habitable				
< 40 m ²	10'696	19	1'960	23
40 à 69 m ²	23'045	40	3'268	38
70 à 99 m ²	19'052	33	2'590	30
100 à 149 m ²	4'066	7	688	8
150 m ² ou plus	559	1	91	1
Total	57'418	100	8'597	100

¹ Eventuellement estimée à partir des données du recensement. ² Après apurement des données de base.

Source : INSEE (Recensement de 1999) - Notaires de France / PERVAL

Il y a surface et surface, mais...

Des définitions différentes en France et en Suisse

La notion de *surface* n'est pas appréhendée de la même manière en France et en Suisse. Côté français, le métrage dit "loi Carrez" est en vigueur depuis 1997. La surface retenue est la "superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres" ni des "caves, garages, emplacements de stationnement, boxes ou places de parking". Côté suisse, la surface locative (dite aussi balayable) cohabite avec la surface "propriété par étage" (PPE), cette dernière prenant en compte en plus la superficie des murs et cloisons. Dans les transactions, la surface PPE est usuellement retenue. La surface PPE suisse a été rapprochée de la surface française: 100 m² de surface suisse correspond environ à 84 m² de surface française.

Le concept de *prix de vente* mérite également d'être précisé. En France comme en Suisse, le prix net à la vente est comptabilisé hors TVA, valeur des meubles, frais de notaires et autres taxes. En revanche, en Suisse, les frais d'intermédiations ne sont pas défalqués systématiquement. Pour rendre possibles les comparaisons en valeurs, le taux de change annuel moyen franc suisse versus euro a été utilisé. Par exemple, pour les ventes 2004, le taux de 1,5437 franc suisse pour 1 euro a été retenu. Enfin, pour une meilleure représentativité du modèle utilisé, les valeurs extrêmes des distributions de prix moyens ont été éliminées (tableau 3).

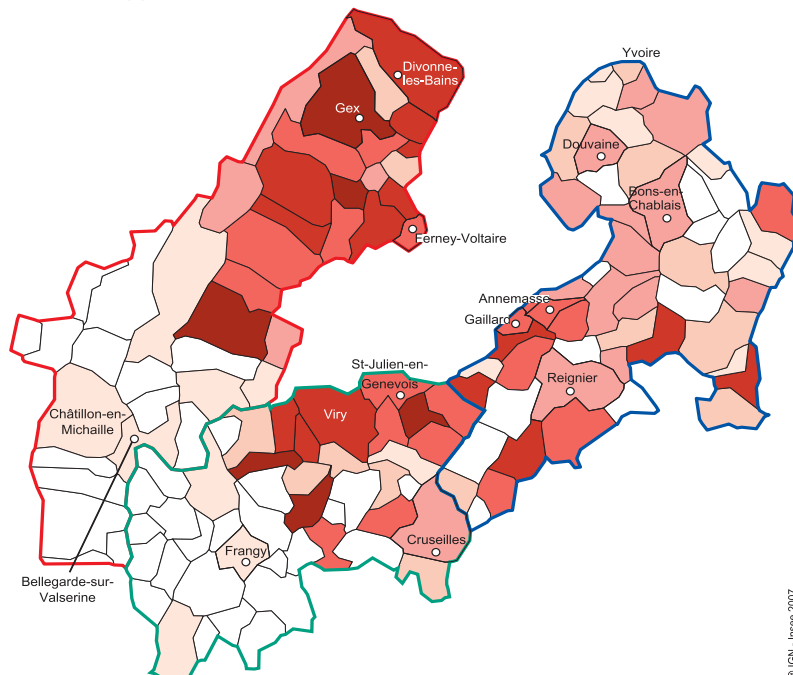
T - 3 Résultats de l'expertise des données sur les appartements vendus, selon la source

	Fichier PERVAL	Fichier OCSTAT
Observations		
enregistrées	10'001	5'212
à considérer comme "hors champ"	1'042	-
exclues (doublons et valeurs extrêmes)	362	-
exclues (prix extrêmes)	225	85
retenues pour l'analyse	8'372	5'127

C - 2 Ventes d'appartements anciens entre 2000 et 2004

Nombre de ventes pour 100 appartements recensés en 1999

- plus de 25
- de 20 à moins de 25
- de 15 à moins de 20
- de 10 à moins de 15
- de 5 à moins de 10
- moins de 5
- pas de vente dans Perval
- Etude(s) notariale(s)
- Secteur de Gex
- Secteur de St-Julien-en-Genevois
- Secteur d'Annemasse



Sources : Notaires de France / PERVAL (données) - INSEE (calculs)

@ IGN - Insee 2007

Facteurs des prix

1. Le calcul des prix selon la méthode hédonique

Les différentes méthodes

Parmi les méthodes statistiques existantes, seules certaines se prêtent bien aux données sur le logement.

En effet, la vente d'un même bien n'est observable qu'à des dates éloignées dans le temps (coté français, les appartements vendus avaient été achetés dix ans auparavant en moyenne). Ainsi, si l'on veut étudier l'évolution du prix d'un bien sur une période courte, on se heurte souvent à l'observation d'une seule vente du bien durant la période d'étude. De plus, pour les ventes qui apparaissent plusieurs fois, elles ne sont pas strictement comparables, la valeur de l'actif immobilier variant dans le temps (usure, obsolescence, rénovation, changement de normes, prix du foncier, etc.).

L'utilisation de *statistiques descriptives* (moyenne, médiane, etc.) se révèle donc biaisée. En effet, par exemple, l'évolution du prix moyen entre deux années tient compte à la fois d'une réelle variation de prix mais aussi du fait que les appartements ne présentent pas les mêmes caractéristiques pour les deux années. La moyenne ne permet pas de dissocier effet prix et effet de structure (appelé aussi différences de qualité). Le recours à des statistiques plus sophistiquées (de type économétrique) s'avère alors nécessaire comme l'*approche par les ventes répétées* ou les *modèles hédoniques*.

La première approche nécessite une longue période d'observation et n'a pas été retenue pour cette étude.

La connaissance des caractéristiques des appartements, une période d'observation de cinq ans et le souci de comparabilité avec des indices de prix existants pour d'autres périmètres géographiques ont naturellement conduit à privilégier les modèles hédoniques. Ces modèles sont également utilisés par l'Insee pour suivre l'évolution des prix des logements anciens en Ile-de-France, en province et dans quelques autres territoires, via l'indice "Notaires Insee".

Le rythme
relativement
lent des ventes
immobilières...

...impose le choix
de la méthode

T - 4 Description de l'appartement de référence - Fichier PERVAL

- Construit avant 1981 (ou inconnu)
- Possédant 0 place de stationnement (ou inconnu)
- Vendu en 2000
- Sans balcon, terrasse ou loggia
- Non déclaré en bon état
- Du secteur d'Annemasse
- Type 2 pièces principales (hors cuisine, salle de bains, wc)
- 0 ou 1 salle de bains (ou inconnu)

T - 5 Facteurs influant le plus sur le prix au m² des appartements anciens dans la zone d'emploi du Genevois français, par ordre décroissant

Modalité de la variable	Quantification de l'effet (en %)
Année de la vente	
2000	référence
2001	20
2002	22
2003	41
2004	65
Période de construction	
avant 1981 ou inconnue	référence
à partir de 1981	14
Place(s) de stationnement	
0 ou présence inconnue	référence
1	15
2 ou plus	21
Balcon / terrasse / loggia	
présence	9
absence	référence
Secteur géographique	
Gex	12
Saint-Julien-en-Genevois	-2
Annemasse	référence
Nbre de pièces (principales)	
1 pièce "petit"	-30
1 pièce "moyen"	-19
1 pièce "grand"	-7
2 pièces	référence
3 pièces	4
4 pièces ou plus	3
Etat de l'appartement	
bon	5
autre	référence
Salle(s) de bains	
0, 1 ou présence inconnue	référence
2 ou plus	9

Sources : Notaires de France / PERVAL (données) - INSEE (calculs)

Lecture : un appartement vendu en 2001 aurait un prix moyen au m² 20 % plus cher qu'un appartement vendu en 2000 qui présenterait exactement les mêmes caractéristiques.

La méthode hédonique

Son principe est de déterminer dans le prix d'un bien la contribution vénale de chacune de ses caractéristiques (nombre de pièces, ascenseur, garage, etc.). Ces dernières sont aussi appelées "qualités", en référence historique à cette technique économétrique des années 1930 qui mesura à ses débuts le "plaisir" apporté par les "qualités" des automobiles.

L'objet de cet article est d'étudier le prix moyen au mètre carré (prix / surface) des appartements anciens. Cette variable a été modélisée au travers de son logarithme, moins sensible aux valeurs extrêmes. Enfin, pour se prémunir de l'influence trop grande d'une vente atypique, les coefficients de modélisation retenus sont ceux issus d'un tirage (de type bootstrap).

La régression hédonique consiste à retenir parmi les caractéristiques décrivant un appartement celles qui influent le plus sur le prix global et à quantifier l'impact de chaque caractéristique discriminante. Par exemple, un appartement ancien construit en 1981 ou après aurait un prix 14% plus élevé qu'un appartement construit avant 1981 et présentant exactement les mêmes caractéristiques (tableau 5).

Plus précisément, de nombreuses régressions ont été envisagées pour s'assurer de la représentativité des caractéristiques (ou de leurs croisements), de la stabilité des coefficients et de leur précision. Dans la même logique, la modélisation sur l'ensemble des trois secteurs français définis a été préférée à une modélisation par secteur. En outre, l'hypothèse selon laquelle les coefficients de régression pouvaient être considérés comme stables sur la période 2000-2004 a été adoptée.

Ne disposant pas des caractéristiques des appartements coté suisse, la modélisation s'est limitée à l'aspect géographique (par quartier pour la ville de Genève et par commune pour les autres communes du canton).

Enfin précisons que le pouvoir explicatif d'une régression hédonique se mesure en particulier par le coefficient de détermination multiple R^2 (tableau 6).

Les "qualités" des biens immobiliers

De la technique statistique

T - 6 Caractéristiques de la modélisation des données (régression hédonique), selon le secteur géographique

	Ensemble des trois secteurs français	Ville de Genève	Ensemble des autres communes du canton de Genève
Observations (nombre)	8'372	1'861	3'266
Variables (nombre)	8	2	2
Modalités (nombre)	25	20	48
Coefficient de détermin. multiple (R^2)	0,44	0,24	0,25
Coefficient de détermin. multiple ajusté (R^2 Adj)	0,44	0,24	0,25
Significativité du modèle (pvalue ¹)	< 0,0001	< 0,0001	< 0,0001

¹ Une pvalue inférieure à 0,0001 révèle que le modèle est significatif.

Standing, vue, et autres agréments appréciés

Les éléments de la régression permettent concrètement de calculer à partir de chaque prix de vente (réel) d'un appartement ancien donné le prix fictif qu'aurait eu cet appartement s'il possédait les caractéristiques d'un bien dit "de référence". Cette notion de bien de référence intégralement décrit dans le tableau 4 (p. 7) permet ainsi de rendre comparable les appartements entre eux. Cette opération de "standardisation des prix", qui les ramène aux prix d'un bien de référence, permet de calculer, entre deux dates, l'évolution "pure" de prix sans effet de structure.

L'évolution des prix entre 2000 - 2004 est présentée sous forme d'indices annuels (base 100 en 2000) pour les cinq secteurs géographiques d'étude retenus.

2. Les facteurs influant sur le prix des logements







De nombreux facteurs interviennent dans la détermination du prix d'un appartement. Cependant seuls ceux qui sont mesurables, disponibles et objectifs peuvent être modélisés.

Les facteurs non modélisables

Le standing de la construction, la vue, la renommée du quartier, la proximité d'équipements collectifs, la desserte en transports en commun, l'accès aux infrastructures de transports, la présence de commerces ou d'espaces verts sont autant d'éléments qui entrent en ligne de compte dans l'acquisition d'un logement. La fiscalité locale et la pression foncière influent également sur le prix d'un appartement. Ces critères sont souvent non disponibles pour le statisticien : ils sont difficiles à quantifier et l'établissement de classifications pertinentes et largement reconnues n'est guère aisé.

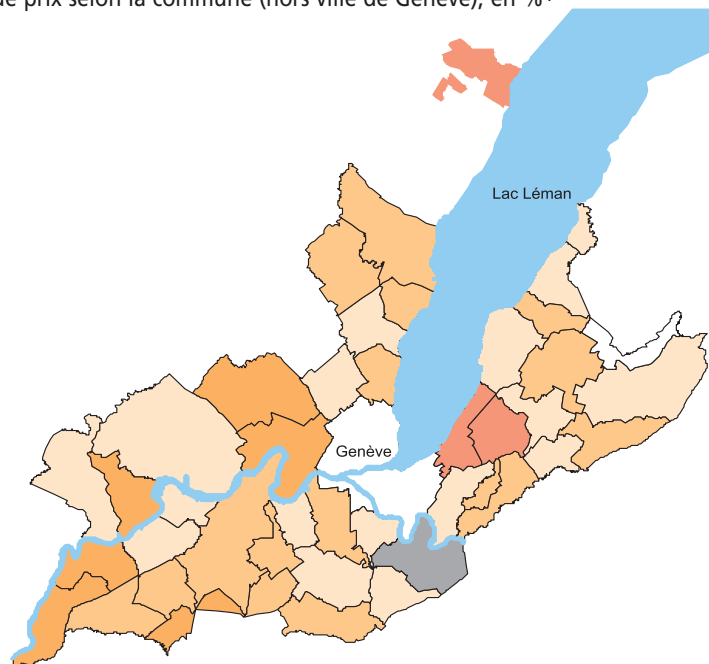
C - 3 Prix au m² des appartements vendus dans le canton de Genève entre 2000 et 2004 : écart de prix selon la commune (hors ville de Genève), en %¹

Ecart relatif, en %, par rapport à la commune de Veyrier, prise comme référence

	de 1 à 9	(3)
	Commune de référence	(1)
	de -17 à 0	(17)
	de -27 à -17	(16)
	de -38 à -27	(6)
	Non pris en compte	(1)

¹ Gy : pas de ventes entre 2000 et 2004.

Lecture : à Carouge, de 2000 à 2004, les appartements se sont vendus, en moyenne, 9% moins cher qu'à Veyrier.



Sources : OCSTAT (données) - INSEE (calculs)

Les facteurs modélisés

Parmi les variables figurant dans la base de données Notaires de France - Perval et compte tenu de leur qualité, l'année de la vente est le facteur le plus important qui intervient dans la détermination des prix sur la période 2000 - 2004. Cela illustre clairement l'inflation que connaît l'immobilier au cours des dernières années.

La période de construction et le nombre de places de stationnement interviennent également mais à un degré moindre : les logements collectifs achevés après 1981 ont des prix plus élevés que ceux construits auparavant. La présence d'un garage renchérit également le prix de vente d'un appartement. Il en est de même, mais de façon moins marquée, avec la présence d'un balcon. Du point de vue de la localisation, un appartement qui présente des caractéristiques similaires coûte plus cher dans le secteur de Gex que dans celui d'Annemasse, lui-même étant un petit peu plus onéreux que dans le secteur de Saint-Julien-en-Genevois. Quant au nombre de pièce(s) principale(s), les prix au m² augmentent faiblement avec la taille de l'appartement. Enfin, deux autres critères contribuent légèrement à la hausse relative du prix : si l'appartement inclut au moins deux salles de bains et s'il est en bon état.

Le tableau 6 (p. 9) retrace les principales caractéristiques statistiques issues des modélisations.

Les cartes 3 et 4 montrent le positionnement relatif, en termes de prix, des quartiers de la ville de Genève et des autres communes du canton.

L'année de la vente : un facteur primordial

C - 4 Prix au m² des appartements vendus en ville de Genève entre 2000 et 2004 :
écart de prix selon le quartier, en %



Ecart relatif, en %, par rapport au quartier de Saint-Jean, pris comme référence

 Ecarts élevés (de 13 à 44)	(4)
 Ecarts faibles (de 0,5 à 8)	(3)
 Quartier de référence	(1)
 Ecarts faibles (de -3 à 0)	(2)
 Ecarts élevés (de -22 à -13)	(5)
 Non pris en compte	(1)

Lecture : dans le quartier de Florissant, de 2000 à 2004, les appartements se sont vendus, en moyenne, 17% plus cher que dans le quartier de Saint-Jean.

Sources : OCSTAT (données) - INSEE (calculs)

Prix des appartements

1. Les ventes des appartements

Les prix dans l'immobilier dépendant, entre autres, de la demande de logements, de la pression foncière et du parc existant, les éléments de cadrage (tableaux 7, 8, 9 et 10) permettent de resituer cette étude dans un contexte plus global.

Côté français, les ventes d'appartements anciens entre 2000 et 2004 représentent, selon le secteur, entre 5 et 8% du parc de logements recensé en 1999. Annuellement, en moyenne, elles s'échelonnent de 200 unités environ pour le secteur de Saint-Julien-en-Genevois à 550 pour celui de Gex et à 950 pour celui d'Annemasse. Si la répartition des ventes est assez homogène sur la période 2000 - 2004, les ventes les plus nombreuses ont eu lieu en 2001.

Dans le neuf, la situation est plus contrastée. Si le secteur de Saint-Julien-en-Genevois connaît une hausse relativement constante entre 2000 et 2004, celui du Pays de Gex oscille entre 300 et 450 nouveaux appartements alors que, dans le secteur d'Annemasse, les ventes passent la barre des 900 en 2003 et 2004 (contre 250 en moyenne entre 2000 et 2002). La part des logements collectifs neufs est comprise entre 4% et 6% du parc existant en 1999.

Dans le canton de Genève, le nombre des appartements vendus, anciens et neufs confondus, progresse plus en ville de Genève que dans les communes environnantes. Les ventes réalisées entre 2000 et 2004 ne représentent que 2% des logements existants en ville de Genève et 3% pour les autres communes du canton. Cependant, dans l'ensemble du canton, les ventes de l'année 2004 atteignent un niveau record (dépassant 1 100 transactions) et leur cumul de 2000 à 2004 représente plus de la moitié du total des ventes des 15 dernières années, sachant que le nombre d'appartements neufs destinés à la vente augmente sensiblement.

**A Genève,
plus de la moitié
des ventes 1990-2004
dans les dernières
années**

2. Le profil des acheteurs

La part des acheteurs étrangers d'appartements anciens est variable selon le secteur géographique français : 20% dans celui de Gex et moitié moins dans ceux de Saint-Julien-en-Genevois et Annemasse. La part des citoyens suisses est deux fois plus importante dans le secteur de Saint-Julien-en-Genevois (6%) que dans les deux autres. Gex est le secteur le plus prisé des Anglais et des Italiens (3% chacun). Par ailleurs, 30 à 40 % des acquéreurs résident déjà dans la commune de leur acquisition.

T - 7 Zone d'emploi du Genevois français : données de cadrage

	Gex	Saint-Julien- en-Genevois	Annemasse
Population résidante (1999)	76'124	41'691	124'954
Logements existants (1999)	37'572	19'876	63'317
Ventes d'appartements anciens 2000-2004 ¹	2'754	996	4'847
Ventes d'appartements neufs 2000-2004	1'468	1'126	2'632
Evol. du prix moyen des app. anciens 2000-2004, en %			
Evolution brute	+ 59%	+ 55%	+ 69%
Evolution corrigée des effets de structure	+ 59%	+ 59%	+ 70%
Evol. du prix moyen des app. neufs 2000-2004, en %	+ 43%	+ 48%	+ 71%

¹ Le nombre de ventes d'appartements anciens côté France est sous-estimé parce que certaines ventes ne sont pas transmises par les notaires à PERVAL.

Sources : Notaires de France / PERVAL (données sur les ventes et les prix des appartements anciens) - ECLN (données sur les ventes et les prix des appartements neufs) - INSEE (données sur la population et les logements, calcul des prix).

Dans le canton de Genève, 70% des achats d'appartements (neufs ou anciens) entre 2000 et 2004 sont le fait de particuliers d'origine suisse.

3. Les prix

Des prix bruts aux prix corrigés

Sauf coïncidence, les appartements vendus une année n'ont pas les mêmes caractéristiques que ceux vendus l'année précédente, même en moyenne. Ainsi, les évolutions des prix des transactions reflètent-elles deux phénomènes à la fois : la différence de structure des appartements vendus et l'évolution réelle des prix. La modélisation économétrique permet de séparer les deux phénomènes et de calculer des prix corrigés des effets de structure. Les évolutions calculées sur ces prix corrigés nuancent donc les résultats obtenus à partir des chiffres bruts mentionnés (tableau 11, p.15).

Les prix corrigés des effets de structure

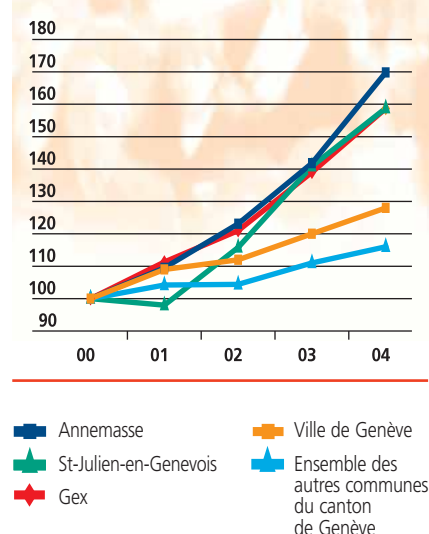
Côté France, les prix des appartements anciens ont fortement progressé (+ 65%) entre 2000 et 2004. Si la hausse est continue, l'année 2003 connaît particulièrement une nette accélération. Sur cette période, l'évolution du prix dans l'ancien s'est même révélée plus importante que celle observée dans le neuf (+ 52%).

Parmi les trois secteurs de la partie française de l'agglomération, celui d'Annemasse connaît la plus forte évolution des prix avec +70 %, ceux de Gex et Saint-Julien-en-Genevois s'accroissant de 59 %.

Des différences de niveau de prix persistent cependant : le prix du m² reste le plus élevé à Gex en 2004 tant dans l'ancien (2 300 €/m²) que dans le neuf (3 000 €/m²).

L'analyse des prix corrigés des effets de structure permet aussi de hiérarchiser les trois secteurs géographiques français en valeur. Elle confirme que les prix du secteur de Gex sont plus élevés que ceux des deux autres secteurs, de 10% en moyenne. Cet écart de prix a cependant tendance à se réduire. Les deux autres secteurs sont très proches et leur positionnement relatif alterne selon l'année considérée.

Evolution des prix des appartements, corrigés des effets de structure, selon le secteur géographique^{1 2}
(2000=100)



¹ Prix moyen au m² = somme des prix / somme des surfaces

² Appartements anciens côté français, anciens et neufs côté suisse

Sources : Notaires de France / PERVAL et OCSTAT (données) - INSEE (calculs)

T - 8 Canton de Genève : données de cadrage

	Ville de Genève	Ensemble des autres communes du canton
Population résidante (fin 2004)	185'526	252'957
Logements existants (fin 2004)	103'443	107'808
Ventes d'appartements 2000-2004	1'881	3'331
Evol. du prix moyen des app. 2000-2004, en %		
Evolution brute	+ 26%	+ 16%
Evolution corrigée des effets de structure	+ 28%	+ 16%

Sources : OCSTAT (données sur la population, les logements, les ventes et prix des appartements) - INSEE (calcul des prix)

**Les prix dans
l'agglomération
côté France ont plus
augmenté qu'à
l'échelon national**

La situation locale a une incidence sur la moyenne régionale. Pour la première fois depuis 1988, le prix du neuf dans la région Rhône-Alpes rattrape, en 2004, le prix moyen en France métropolitaine, pourtant tiré vers le haut par la région parisienne. Le secteur de l'immobilier demeure particulièrement florissant aux abords de la frontière suisse avec, dans le neuf, 200 €/m² de plus que la moyenne régionale. De tels prix traduisent une forte tension sur le marché : demande soutenue, propagation de la hausse du prix du neuf à l'ancien, report de la demande vers les logements du secteur social, pécunièrement plus accessibles, mais pour lesquels perdure, par conséquent, la pénurie.

Le prix des logements augmente aussi en France métropolitaine, mais moins fortement que dans l'agglomération transfrontalière de Genève. Ainsi, en considérant uniquement les appartements neufs, entre 2000 et 2004, les prix ont augmenté plus fortement dans la partie française de l'agglomération (+ 52%) qu'à Grenoble (+ 34%) ou qu'en France (+ 26%). En niveau, les prix de l'agglomération demeurent élevés. En 2004, les prix des appartements anciens oscillent, dans la partie française, entre 2 000 et 2 300 € le m² selon le secteur, soit davantage qu'à Grenoble (1 800 €) mais moins qu'à Annecy (2 400 €).

En ce qui concerne le canton de Genève, les prix des appartements (anciens et neufs confondus) progressent également (+ 21% entre 2000 et 2004) mais dans une moindre ampleur que

T - 9 Nombre d'appartements vendus de 2000 à 2004 dans la zone d'emploi du Genevois français, et proportion dans le parc existant (1999)

	Appartements anciens		Appartements neufs	
	Nombre	Part en %	Nombre	Part en %
Zone d'emploi du Genevois français	8'597	7,1%	5'226	4,3%
— Gex	2'754	7,3%	1'468	3,9%
— Saint-Julien-en-Genevois	996	5,0%	1'126	5,7%
— Annemasse	4'847	7,7%	2'632	4,2%

Sources : Notaires de France / PERVAL (appartements anciens) - Direction régionale de l'Équipement (appartements neufs : enquête ECLN) - INSEE (RP 1999)

T - 10 Ventes d'appartements de 2000 à 2004 (1)

	2000	2001	2002	2003	2004	2000-2004
Zone d'emploi du Genevois français	1'712	1'861	1'666	1'688	1'670	8'597
— Gex	528	575	550	541	560	2'754
— Saint-Julien-en-Genevois	174	241	199	180	202	996
— Annemasse	1'010	1'045	917	967	908	4'847
Canton de Genève	968	1'005	1'066	1'030	1'143	5'212
— Ville de Genève	331	343	386	382	439	1'881
— Ensemble des autres communes	637	662	680	648	704	3'331

¹ Anciens côté français, anciens et neufs confondus côté suisse.

Sources : Notaires de France / PERVAL et OCSTAT

du côté français. Ils croissent davantage en ville de Genève (+ 28%) que dans les autres communes du canton : les prix 2004 sont les plus élevés de la période 2000 - 2004 et sont même proches de leur niveau nominal le plus haut enregistré en 1990. En définitive, l'écart de prix entre la ville de Genève et sa périphérie s'amplifie sur la période 2000 - 2004.

En rapportant le prix des transactions au nombre de m² du plancher (ce qui est fait habituellement en France mais pas en Suisse où la surface vendue inclut la largeur des murs), le prix des appartements en 2004 est de 2 100 €/m² côté français dans l'ancien et de 3 600 € pour le canton de Genève dans le neuf et l'ancien. Si on prend en compte la définition suisse de la surface, le prix des appartements dans le canton de Genève s'établit en moyenne à 3 100 €/m². Ces prix suisses plus élevés que les français et une plus forte progression côté français traduisent de fait un phénomène de rattrapage reflétant l'extension de l'agglomération genevoise dans la zone frontalière française.

La présente étude porte sur le prix des appartements. Pour comparaison, sur la période allant de 2000 à 2004, le prix des maisons neuves s'est accru de 58% côté français. Ainsi l'analyse du marché de l'immobilier individuel pourrait constituer un prolongement de ces résultats, de la même manière que des données d'une plus grande qualité autoriseraient une étude sur des zones géographiques plus fines.

Un phénomène de rattrapage des prix dans l'agglomération

Prix bruts et prix corrigés

Le secteur de Saint-Julien-en-Genevois est celui qui connaît le plus grand impact de la correction des effets de structure : son évolution générale passe de 55% en brut à 59% en corrigé. La correction joue également sur les années clés des hausses de prix comme pour le secteur de Gex.

Côté Suisse, pour la ville de Genève, la série corrigée (uniquement de l'effet géographique) amplifie légèrement la hausse des prix bruts sur la période. Pour les autres communes du canton, les prix corrigés révèlent que l'accélération a eu lieu en 2003.

T - 11 Evolution des prix des appartements selon le secteur géographique, de 2000 à 2004^{1 2}

	2000	2001	2002	2003	2004
Prix moyens bruts					
Gex	100	114	124	141	159
Saint-Julien-en-Genevois	100	102	118	141	155
Annemasse	100	109	125	141	169
Ville de Genève	100	108	110	120	126
Ensemble des autres communes du canton de Genève	100	107	107	114	116
Prix moyens corrigés des effets de structure					
Gex	100	111	121	139	159
Saint-Julien-en-Genevois	100	98	116	141	159
Annemasse	100	110	123	142	170
Ville de Genève	100	109	112	120	128
Ensemble des autres communes du canton de Genève	100	104	104	111	116

¹ Prix moyen au m² = somme des prix / somme des surfaces

² Appartements anciens côté France - anciens et neufs confondus côté Suisse.

Sources : Notaires de France / PERVAL et OCSTAT (données) - INSEE (calculs)

Pour en savoir plus

Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens

INSEE, Collection INSEE Méthodes n°111, décembre 2005
(téléchargeable sur le site www.insee.fr.)

Prix des appartements : forte hausse du côté français de l'agglomération transfrontalière de Genève

INSEE Rhône-Alpes, Lettre Analyses n°68, février 2007
(téléchargeable sur le site www.insee.fr/ra)

Enquête sur les transactions immobilières - Résultats 2004

OCSTAT, Données statistiques n° 7, juillet 2006
(téléchargeable sur le site www.geneve.ch/statistique)

Site internet du Ministère de l'Équipement

www.statistiques.equipement.gouv.fr

Site de l'Observatoire statistique transfrontalier

www.geneve.ch/statregio-francosuisse

Sigles

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

OCSTAT : Office Cantonal de la Statistique de Genève

• Responsable de la publication : Dominique Frei, directeur de l'OCSTAT		• Edition juin 2007	
• Tirage : 4 000 exemplaires		• Impression : IMPRIMERIE GENEVOISE SA	
		• Graphisme : OCSTAT	
		• ISBN: 2-11-093888-9	
		• Code Sage - OBSTHS428	

• COMMANDES	INSEE Rhône-Alpes	OCSTAT-Genève
• Publication	Prix : 6 €	Prix : 10 CHF
Copyright INSEE - OCSTAT		