



OBSERVATOIRE STATISTIQUE TRANSFRONTALIER - FICHE 1 - 2018



TRANSACTIONS ET PRIX DE L'IMMOBILIER DANS LA ZONE D'INFLUENCE GENEVOISE



Entre 2013 et 2015, environ 4 000 logements ont fait l'objet d'une revente sur le marché de l'ancien dans le Genevois français en moyenne chaque année. Dans le canton de Genève, les transactions sont moins nombreuses (1 060). Les besoins aigus en logement stimulent aussi la construction neuve. Les ventes d'appartements neufs fluctuent davantage que celles des biens anciens : sur les dernières années, elles sont en hausse côté suisse, et plutôt en repli côté français. Après avoir progressé au cours de la décennie précédente, les prix tendent à se stabiliser durant la période 2011 - 2015. Dans le canton de Genève, les appartements anciens coûtent plus cher que les neufs, car, notamment, les prix de certains objets sont encadrés. Au sein du Genevois français, le prix des biens à la revente varie selon les secteurs géographiques, notamment en fonction des facilités d'accès à Genève.

Le canton de Genève et la zone d'emploi du Genevois français forment aujourd'hui un vaste bassin économique et d'habitat. Le marché immobilier de cette zone en pleine expansion démographique reste marqué par des différences fondamentales entre les deux pays ; elles concernent l'urbanisme et la réglementation sur l'usage des sols, le subventionnement public du secteur ou encore les formes de propriété immobilière.

La majorité des ménages du Genevois français sont propriétaires de leur logement (59 %), alors que dans le canton de Genève, cette part est beaucoup plus faible (18 %). Dans ce contexte, les dynamiques immobilières sont guidées par des ressorts différents de part et d'autre de la frontière. Le canton de Genève connaît une tension importante. La forte demande couplée à la rareté de l'offre de logements a généré une envolée des prix, avec pour contrepartie des mobilités résidentielles en direction du versant français.

À moyen terme, l'intensité de la croissance démographique et la capacité d'y répondre par l'effort de construction seront des déterminants importants de l'évolution du niveau des prix au sein de la région transfrontalière. Parallèlement, l'aboutissement de grands projets d'infrastructures comme le Léman Express améliorera sensiblement la desserte entre Genève et certaines zones de la périphérie française et devrait rendre ces dernières encore plus attractives. Les marchés de l'habitat pourraient s'en trouver fortement reconfigurés.

DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN PLUS NOMBREUSES DANS LE GENEVOIS FRANÇAIS

La rencontre entre vendeurs et acquéreurs de logements donne lieu à des milliers de transactions immobilières chaque année. Les raisons qui motivent ces changements de propriété sont multiples : acquérir ou gérer un patrimoine, réaliser une opération d'investissement ou encore faire face à un changement de situation familiale ou professionnelle (arrivée d'enfants, décohabitation, revente dans le cadre d'une succession, mobilité géographique, ...). Les transactions peuvent conduire à des usages différents. Les biens peuvent être occupés par leur propriétaire, utilisés à titre de résidence secondaire ou loués.

Les transactions sur le marché de l'ancien¹ portent sur des appartements et maisons ayant déjà fait l'objet d'une acquisition. Sur ce marché, les transactions ont été plus nombreuses au cours des années 2013 à 2015 dans le Genevois français que dans le canton de Genève. En moyenne, 3 990 logements par an ont changé de propriétaire côté français contre 1 060 dans le canton de Genève, alors que le nombre total de logements est équivalent de part et d'autre (voir annexe 1).

Dans le canton de Genève, 57 % des transactions d'objets anciens concernent des appartements en propriété par étage (PPE)² et les 43 % restants des maisons individuelles. Les ventes d'appartements se concentrent en ville de Genève (principalement dans les secteurs de Florissant-Malagnou, Champel-Roseraie et les Eaux-Vives), à Lancy et Versoix. Concernant les maisons, ce sont les communes de Veyrier, Vernier et Collonge-Bellerive qui groupent le plus grand nombre de transactions. Sur la période 2013 - 2015, il est estimé que 2 % des mai-

sons anciennes et 2 % des appartements anciens potentiellement disponibles sur le marché de la revente changent de main chaque année.

Dans la zone d'emploi du Genevois français, les transactions d'appartements sont également plus nombreuses que celles de maisons : 2 240 en moyenne chaque année sur la période 2013 - 2015, contre 1 750 pour les maisons, soit une répartition similaire à celle observée pour Genève. Les transactions d'appartements portent principalement sur les zones denses et urbanisées (voir annexes 2 et 3), où l'habitat collectif est le plus développé, à savoir dans la Communauté d'agglomération (CA) d'Annemasse-les Voirons (principalement à Annemasse puis Gaillard), la Communauté de communes (CC) du Pays de Gex (Saint-Genis-Pouilly, Ferney-Voltaire) et celle du Genevois (Saint-Julien-en-Genevois). Le marché des maisons est plus diffus, en lien avec la répartition du parc. Le Pays de Gex totalise 22 % des ventes de maisons anciennes, avec environ 250 transactions par an (Divonne-les-Bains, Prévessin-Moëns). Les communes de Sciez, Veigy-Foncenex et Douvaine, situées au nord-est et rattachées à l'intercommunalité de Thonon, enregistrent également un volume important de transactions de maisons.

Les appartements du Genevois français changent plus souvent de propriétaire que les maisons : les transactions d'appartements concernent ainsi 2,7 % du parc³, contre 1,7 % pour les maisons. La vitesse de rotation du parc est en partie liée à la croissance démographique et aux nombreuses mobilités résidentielles qui se jouent autour du territoire. Localement, le taux de transaction peut aussi être important dans les zones touristiques, à l'image de la CC des Quatre Rivières où les transactions d'appartements représentent 2,9 % du parc.

Transactions sur le marché de l'ancien, en 2013 - 2015

	Nombre annuel moyen de transactions					
	Appartements		Maisons		Total	
	Nombre	Répartition, en %	Nombre	Répartition, en %	Nombre	Répartition, en %
Canton de Genève	599	56,7	458	43,3	1 058	100,0
Genevois français	2 242	56,1	1 751	43,9	3 993	100,0

Sources : DRFIP, Demande de Valeurs Foncières (traitement Insee) ; OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

¹ Ce terme est utilisé en référence au transfert de propriété d'un acquéreur à un autre, et non à l'année de construction du logement.

² La propriété par étage (PPE) est une copropriété où plusieurs personnes sont propriétaires d'une certaine partie d'une habitation.

³ Hors logements HLM.

DANS LE GENEVOIS FRANÇAIS, LES APPARTEMENTS DE PETITE TAILLE SONT LES PLUS VENDUS SUR LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

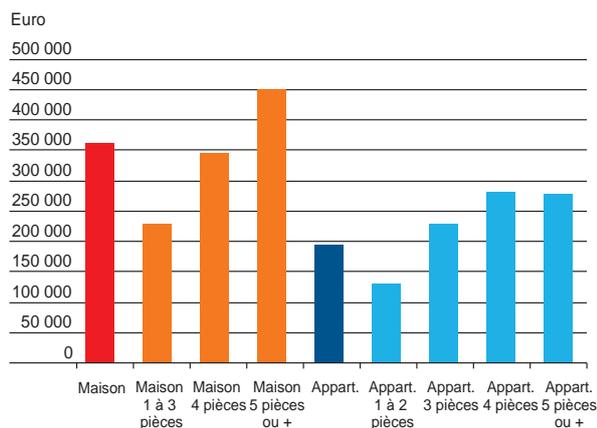
Parmi les caractéristiques d'un bien, sa surface est un critère déterminant du prix de vente. La taille des logements est ici approchée par le nombre de pièces habitables, la surface n'étant pas directement exploitable dans le fichier Demande de Valeurs Foncières (DVF).

La structure par taille des biens vendus diffère sensiblement d'une zone à l'autre et justifie une partie des écarts de prix observés. Dans la zone d'emploi du Genevois français, les appartements vendus sont majoritairement de petite taille. Sur la période 2013 - 2015, les biens de 1 à 2 pièces représentent 40 % des appartements vendus, ceux de 3 pièces 34 %, les 4 pièces ou plus composant le quart restant. C'est notamment le cas dans la CA d'Annemasse-les Voirons, où près de la moitié des ventes concerne des biens de 1 à 2 pièces, contre un tiers environ dans les autres établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) limitrophes de la Suisse. La répartition des transactions peut être liée à la composition du parc de logements, mais également être le reflet de dynamiques particulières observées pour certaines catégories de biens, qui enregistrent des taux de transaction plus ou moins importants.

Près de la moitié des maisons vendues disposent d'au moins 5 pièces (47 %). Cette proportion est la plus forte dans le Pays de Gex (61 %), et dans une moindre mesure, dans la CC du Genevois.

Sur la période 2013 - 2015, le prix médian⁴ d'un appartement dans le Genevois français varie de 128 500 euros pour un bien de 1 à 2 pièces jusqu'à 276 000 euros pour les biens de 4 pièces, soit un écart de 115 %. Celui d'une maison varie de 226 000 euros pour les biens de 1 à 3 pièces à 444 000 euros pour ceux de 5 pièces ou plus, soit 96 % de plus.

Prix médian sur le marché de l'ancien dans le Genevois français, en 2013 - 2015



Source : DRFIP, Demande de Valeurs Foncières (traitement Insee)

⁴ Le prix médian des transactions est défini de la manière suivante : la moitié des transactions sont réalisées à un prix inférieur, l'autre moitié à un prix supérieur. C'est l'indicateur de prix retenu dans cette étude pour caractériser le marché de l'ancien, de préférence au prix moyen, trop soumis à l'influence des valeurs extrêmes de certains biens immobiliers.

PEU DE FLUCTUATIONS SUR LE MARCHÉ DE L'ANCIEN CES DERNIÈRES ANNÉES

Dans le canton de Genève, les transactions d'appartements anciens ont diminué de façon régulière entre 2004 et 2013 (550 transactions, contre 800 en 2004). Le marché retrouve de la vigueur dès 2014. Pour les maisons anciennes, la tendance est similaire, mais la reprise se fait en 2015.

Sur la période 2011 - 2015, côté français, le nombre de transactions suit des évolutions proches de celles observées dans le canton de Genève. Entre 2011 et 2014, le nombre d'appartements anciens vendus varie tout au plus d'une centaine de logements chaque année. Une reprise des ventes semble aussi s'amorcer en 2015, pour les maisons comme les appartements. Cette tendance globale masque des contextes plus ou moins favorables au sein des intercommunalités du Genevois français. Les transactions d'appartements ont ainsi fortement baissé dans la CA d'Annemasse-les Voirons entre 2011 et 2014 (- 25 %) et dans le Pays de Gex. La dynamique paraît au contraire un peu plus favorable dans la CC du Genevois et dans le Pays Rochois, même si l'habitat collectif y est moins présent.

MOINS DE VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS DANS LE CANTON DE GENÈVE QUE DANS LA PARTIE FRANÇAISE

La réalisation de programmes neufs permet de répondre aux besoins croissants en logement. Elle constitue particulièrement un enjeu dans le canton de Genève, marqué par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, comme en atteste le très faible taux de vacance (0,4 % en 2014). Par ailleurs, du fait de son urbanisation très dense, le canton de Genève dispose de réserves foncières limitées.

Le nombre de ventes d'appartements neufs s'établit en moyenne à 537 chaque année entre 2013 et 2015.

Les transactions se concentrent en ville de Genève (principalement dans les quartiers de Charmilles-Châtelaine et Grand Pré-Vermont) et à Cologny. Ces deux communes groupent 42 % des transactions d'appartements neufs recensées durant la période 2013 - 2015. Il s'agit des communes et quartiers où le plus grand nombre d'appartements en PPE ont été construits durant cette période.

Côté français, la production de logements apparaît moins contrainte du point de vue des surfaces disponibles. En 2014, 6,8 % des logements recensés dans la zone d'emploi du Genevois français sont vacants, ce chiffre étant stable sur la période récente. La croissance démographique (+ 2,3 % par an entre 2010 et 2015, soit 44 000 habitants supplémentaires en 5 ans) induit néanmoins une demande très soutenue, à laquelle s'ajoutent les besoins liés à la décohabitation des ménages. En réponse, la dynamique de construction est forte, en particulier sur le segment des appartements. Sur les années 2011 à 2015, le volume des mises en chantier de logements collectifs dans la zone d'emploi oscille entre 2 000 et 3 300. La construction de nouveaux immeubles passe souvent par l'aménagement de nouveaux terrains. Néanmoins, les politiques publiques de l'habitat encouragent aujourd'hui à produire dans les zones déjà denses et à optimiser les surfaces aménagées dans un souci de gestion économe de l'espace.

Au total dans le Genevois français, en moyenne 1 980 appartements neufs ont été réservés chaque année par les particuliers en 2013 - 2015, parallèlement aux 2 240 transactions enregistrées sur le marché de l'ancien. Sur cinq ans, c'est la CC du Pays de Gex qui concentre le plus gros volume de ventes (770 ventes en moyenne chaque année). Les réservations de logements sont également importantes dans les intercommunalités d'Annemasse, de Thonon et du Genevois, entre 470 et 500 en moyenne annuelle sur les cinq années observées.

Transactions sur le marché de l'ancien dans le Genevois français, en 2013 - 2015

		Nombre annuel moyen	Répartition, en %
Appartements	Ensemble	2 242	100,0
	1 à 2 pièces	902	40,2
	3 pièces	761	34,0
	4 pièces	432	19,3
	5 pièces ou plus	146	6,5
Maisons	Ensemble	1 751	100,0
	1 à 3 pièces	420	24,0
	4 pièces	514	29,3
	5 pièces ou plus	817	46,7

Source : DRFiP, Demande de Valeurs Foncières (traitement Insee)

Dans le canton de Genève, les ventes de maisons neuves sont peu nombreuses. En 2013 - 2015, 136 transactions sont enregistrées en moyenne par année, soit 20 % de l'ensemble des ventes de biens neufs. Elles se concentrent dans les communes de Collonge-Bellerive, Veyrier et Bernex, qui regroupent un tiers de l'ensemble. Dans le Genevois français, 950 ouvertures de chantiers pour des maisons individuelles (en habitat groupé ou diffus) ont été déclarées en moyenne chaque année entre 2013 et 2015. Sur la même période, environ 270 maisons par an ont été réservées par des particuliers dans le cadre de programmes groupés d'au moins cinq logements.

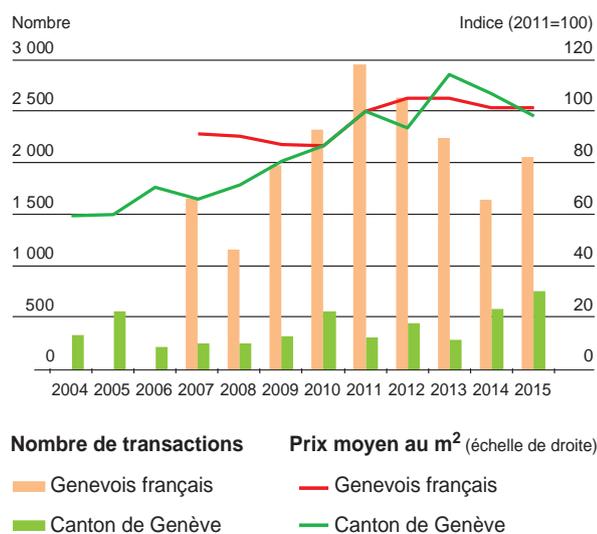
LES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS SONT FLUCTUANTES

L'évolution des ventes d'appartements neufs intervient dans des environnements de marché très différents en France et en Suisse. Dans le canton de Genève, en 2015, le seuil de 2 000 logements neufs construits est dépassé pour la première fois depuis 1997 et le nombre de logements destinés à la vente (PPE) est élevé. Ainsi, le nombre de transactions d'appartements neufs, très fluctuant depuis 2004, n'a jamais été aussi élevé qu'en 2015 (750 transactions). Le poids des biens neufs sur le marché des

appartements tend à augmenter. En 2004, les biens neufs représentaient 28 % des appartements vendus dans le canton, contre 53 % en 2015.

Côté français, l'offre de logements neufs est dominée par l'activité des promoteurs immobiliers. Celle-ci est orientée par le contexte macro-économique et évolue au rythme des divers dispositifs de défiscalisation visant notamment à soutenir l'investissement locatif ou la primo-accession. Le Genevois français connaît d'abord une phase de reprise post-crise de 2009 à 2011. Cette reprise intervient dans un contexte fiscal favorable avec la mise en place de la loi Scellier (2009 - 2012). Les réservations d'appartements baissent ensuite sur la période 2011-2014, dans le sillage des mises en chantier de logements. L'année 2015 semble en revanche amorcer une reprise du marché. D'une part, le contexte conjoncturel s'améliore ; d'autre part, l'investissement dans l'immobilier neuf est facilité par des conditions d'emprunt et de fiscalité favorables. En effet, outre le maintien de taux d'intérêt faibles, les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro ont été assouplies en octobre 2014. Par ailleurs, le dispositif Pinel propose une réduction d'impôt sur le revenu lors de l'achat d'un bien immobilier neuf acquis à partir de septembre 2014, à condition qu'il soit mis en location pendant au moins 6 ans.

Evolution des transactions et des prix moyens au m² des appartements neufs, en franc ou euro constant



Sources : Dreal, enquête ECLN; OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

VERS UNE STABILISATION DES PRIX SUR LES DIFFÉRENTS MARCHÉS DEPUIS 2012

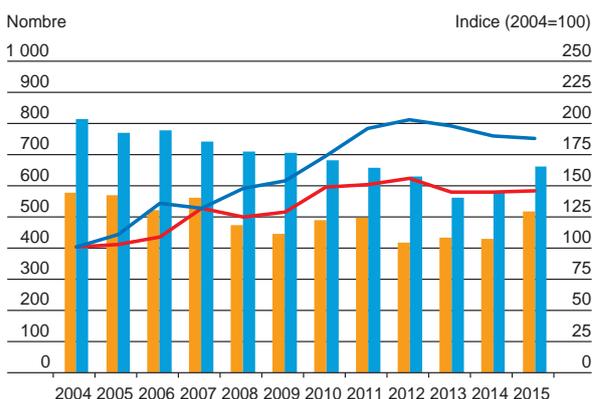
Sur la période récente, les prix tendent à se stabiliser, aussi bien sur le marché des appartements que sur celui des maisons.

Dans le canton de Genève, les prix ont tendance à fléchir à partir de 2012 - 2013 après avoir connu une hausse quasi continue depuis 2004. Ainsi, en francs constants de 2015, le prix moyen par mètre carré des appartements anciens a doublé entre 2004 et 2012, passant de 4 974 francs en 2004 à 10 060 francs en 2012, son plus haut niveau (+ 102 %). Quant au prix médian des villas anciennes, il atteint également son maximum en 2012 (1,755 million ; + 55 % par rapport à 2004) avant d'amorcer une baisse.

Dans le Genevois français, le prix moyen au m² des appartements neufs est relativement stable depuis 2012. Cette moindre variabilité fait suite à un fort rattrapage des prix après la crise, entre 2010 et 2012.

La source de données utilisée sur le marché de l'ancien ne permet pas d'établir un prix moyen au m². Toutefois, sur la base du prix médian, le segment des appartements à la revente apparaît assez stable depuis 2011, hormis pour les biens de 4 pièces ou plus. Celui des maisons anciennes se caractérise aussi par une stabilité du prix médian de 2011 à 2015 à l'échelle de la zone d'emploi. Toutefois, les prix tendraient à augmenter dans les intercommunalités de seconde couronne (Pays Rochois, Pays de Cruseilles, Pays Bellegardien), bien qu'elles n'enregistrent chacune qu'une centaine de transactions chaque année. Il est cependant difficile de dire si ces évolutions traduisent une réelle appréciation de la valeur des biens ou plutôt des différences de caractéristiques des biens vendus d'une année à l'autre (la surface du terrain par exemple).

Evolution des transactions et des prix médians ou moyens au m² des maisons et appartements anciens, en franc constant, dans le canton de Genève

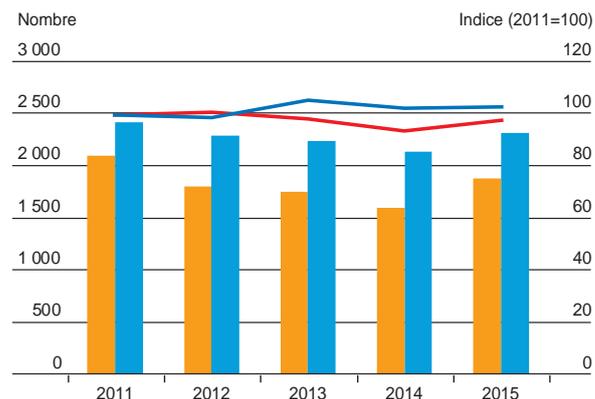


Nombre de transactions
 ■ Maisons
 ■ Appartements

Prix (échelle de droite)
 — Maisons (prix médian)
 — Appartements (prix moyen/m²)

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Evolution des transactions et des prix médians des maisons et appartements anciens, en euro constant, dans le Genevois français



Nombre de transactions
 ■ Maisons
 ■ Appartements

Prix médian (échelle de droite)
 — Maisons
 — Appartements

Source : DRFiP, Demande de Valeurs Foncières (traitement Insee)

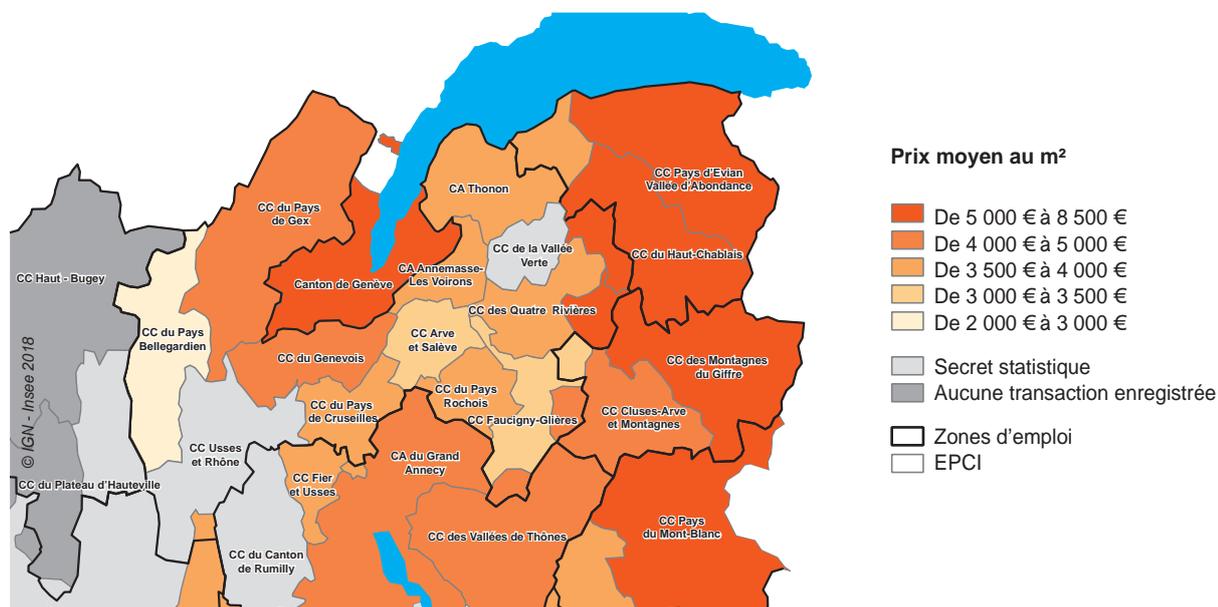
LES APPARTEMENTS NEUFS PLUS CHERS CÔTÉ SUISSE

Le différentiel de coût de la vie entre la France et le canton de Genève se reflète, entre autres, dans la valeur des biens immobiliers. Un appartement neuf coûte plus cher dans le canton de Genève que dans le Genevois français. En 2015, le prix moyen d'un appartement neuf dans le canton de Genève atteint 7 580 francs par m². Toutefois, la définition de la surface prise en compte n'est pas la même en Suisse et en France⁵. Il a été estimé que 100 m² à Genève équivalent à une surface de 84 m² en France. Ainsi, une fois corrigé, le prix moyen d'un appartement neuf est de 9 070 francs/m², soit 8 490 euros. Dans le Genevois français, il faut compter en moyenne 4 100 euros le m² pour acquérir un appartement neuf issu d'un programme immobilier d'au moins cinq logements, soit un rapport de 2,1. Ces comparaisons de prix restent malgré tout à considérer avec prudence car la mesure des prix par m² ne permet pas de s'affranchir totalement des écarts de structure. En effet, le prix au m² est généralement plus élevé pour les biens de petite taille par rapport aux biens de taille supérieure.

Dans la périphérie française, la ceinture frontalière reste la zone la plus chère. Le Pays de Gex affiche le prix moyen au m² le plus élevé avec 4 540 euros en 2015, soit 11 % de plus que dans l'ensemble du Genevois français. Cette zone bénéficie d'une situation géographique privilégiée. Elle est proche de l'aéroport et des organisations internationales implantées à Genève et donc très prisée par les actifs, qui sont 60 % à travailler de l'autre côté de la frontière. A titre de comparaison, le prix moyen au m² corrigé atteint 6 840 euros (7 310 francs) dans la commune de Puplinge, la moins onéreuse au sein du canton de Genève en 2015.

Derrière la CC du Pays de Gex suivent la CC du Genevois (+ 2 % par rapport à l'ensemble du Genevois français) et la CA d'Annemasse-Les Voirons. En dehors des intercommunalités qui partagent leurs frontières avec le canton de Genève, les prix sont beaucoup plus faibles. Ils descendent à 2 770 euros/m² dans le Pays Bellegardien en 2015.

Prix moyen au m² des appartements neufs dans la zone d'influence genevoise, en 2015



Sources : Dreal, ECLN ; OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

⁵ La largeur des murs est notamment prise en compte dans les surfaces en Suisse, mais pas en France.

A GENÈVE, DES PRIX INFLUENCÉS PAR LA ZONE À BÂTIR

En 2015, parmi les 750 transactions d'appartements neufs recensées, deux tiers sont situées en zone de développement. Or de fortes différences apparaissent selon que la parcelle est située en zone ordinaire ou en zone de développement, où les prix de vente sont contrôlés par l'État. Ainsi, en 2015, le prix moyen au m² (selon la définition suisse de la surface) est de 9 010 francs en zone ordinaire, alors qu'il est de 6 850 francs en zone de développement. La commune de Cologny (7 820 francs/m²) affiche un prix proche de la moyenne cantonale, alors qu'elle recense pourtant les prix les plus élevés pour les appartements anciens (11 510 francs/m², contre 9 330 pour la moyenne cantonale). En effet, deux tiers des transactions enregistrées dans cette commune se situent en zone de développement.

Sur la période 2011 - 2015, les communes qui enregistrent pour les appartements neufs les prix les plus élevés, au moins un quart de plus que la moyenne cantonale, sont Choulex et Collonge-Bellerive. Les prix les plus bas, au maximum un quart de moins que la moyenne, se concentrent dans les communes telles qu'Aire-la-Ville, Puplinge ou Plan-les-Ouates. Les prix sont relativement homogènes au sein du canton.

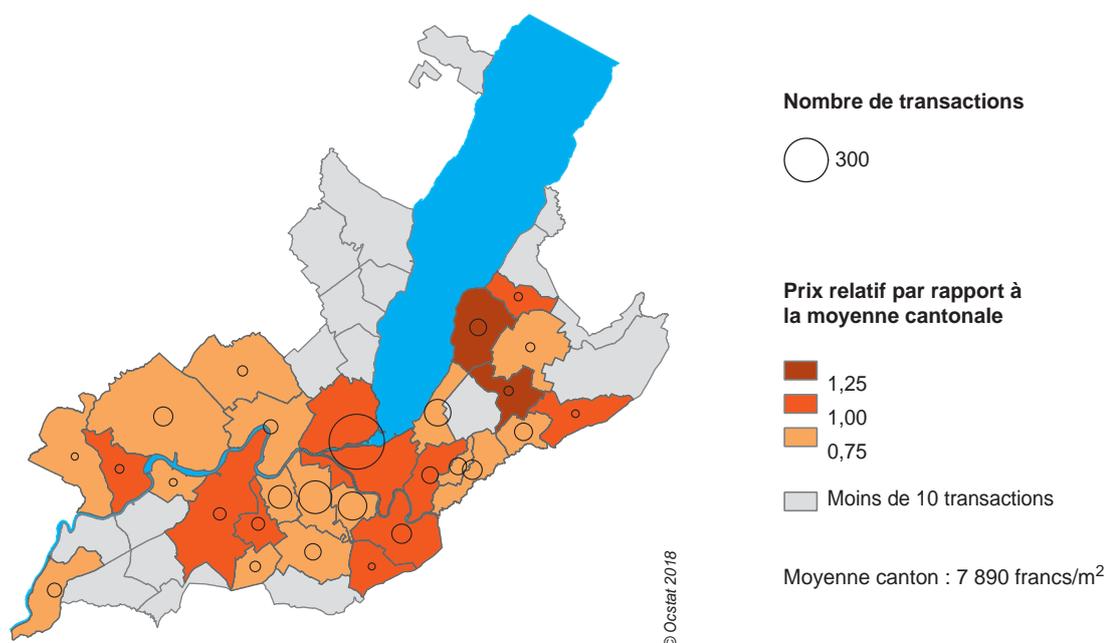
DANS LE CANTON DE GENÈVE, LE MARCHÉ DE L'ANCIEN EST PLUS CHER QUE CELUI DU NEUF

Dans le canton de Genève, les prix des appartements anciens sont plus élevés que ceux des appartements neufs, notamment parce que les prix sont contrôlés pour une partie du marché des appartements neufs. En 2015, il faut compter en moyenne 9 330 francs/m² pour acquérir un appartement ancien dans le canton de Genève, soit 23 % de plus que pour un objet neuf. C'est en ville de Genève et dans les communes de la rive gauche bordant le Lac Léman que les prix sont les plus élevés.

Pour les maisons, en 2015, l'ancien est également plus cher que le neuf. Le prix médian est de 1,680 million pour les objets anciens, contre 1,455 million pour les neufs, soit un écart de l'ordre de 15 %. Cela s'explique notamment par le fait que la surface de la parcelle sur laquelle la maison est sise est plus grande pour les maisons anciennes que pour les neuves.

La dispersion des prix est toutefois importante selon la localisation de l'objet. En effet, sur la période 2011 - 2015, le prix médian d'une maison ancienne atteint 7,000 millions à Cologny alors qu'il est n'est que de 1,085 million à Soral (*voir annexe 4*).

Nombre de transactions et prix relatif des appartements neufs, dans le canton de Genève, par commune, en 2011 - 2015



Sources : Statistique des transactions immobilières - Fond de carte SEMO

DES PRIX DE L'ANCIEN TRÈS HÉTÉROGÈNES AU SEIN DE LA PÉRIPHÉRIE FRANÇAISE

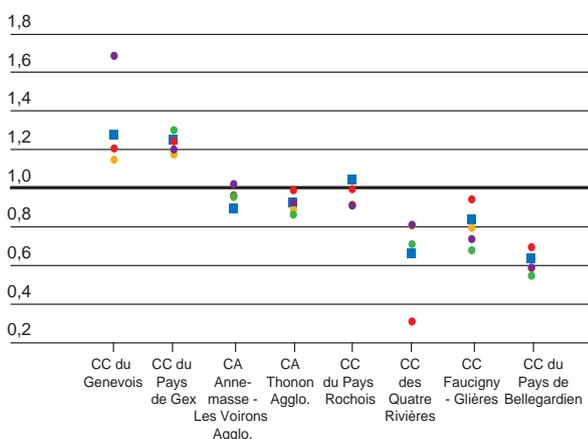
Côté français, le prix médian d'un appartement à la revente sur la période 2013 - 2015 s'établit à 192 000 euros, toutes catégories de biens confondues (voir annexe 2). Les écarts de prix sont importants d'un secteur géographique à un autre, notamment du fait que les biens échangés ne sont pas strictement comparables, en termes de surfaces notamment. Certaines zones ressortent néanmoins parmi les plus chères quelle que soit la taille des biens vendus. C'est le cas du Pays de Gex, ainsi que de l'intercommunalité du Genevois, qui offrent la meilleure accessibilité à Genève. Outre le pourtour frontalier, les intercommunalités d'Arve et Salève et du Pays de Cruseilles affichent également des prix élevés, dans une moindre mesure toutefois. A l'inverse, il est beaucoup moins onéreux de s'établir dans le Pays Bellegardien ou dans l'intercommunalité de Faucigny-Glières. A titre d'exemple, le prix médian d'un appartement de 3 pièces varie du simple au double entre le Pays Bellegardien et le Pays de Gex. Dans les prochaines années, plusieurs projets

d'infrastructure impacteront les prix de l'immobilier dans la zone frontalière française avec la liaison des réseaux ferroviaire suisse et français (CEVA) et l'aménagement de parcs relais. Les biens immobiliers pourraient ainsi prendre de la valeur dans les secteurs qui bénéficieront de connexions renforcées avec Genève.

Les zones les plus chères sont également les plus hétérogènes en termes de prix, à taille de bien donnée. Le Pays de Gex est celle où les prix sont les plus dispersés, devant la CC du Genevois et la CA d'Annemasse-les Voirons. Ces zones se distinguent par la valeur particulièrement élevée des biens les plus chers : le dernier décile⁶ de prix pour les appartements anciens oscille entre 300 000 et 400 000 euros dans ces trois intercommunalités. Les prix des biens vendus dans les intercommunalités de Quatre Rivières et de la Vallée Verte sont également très dispersés. Le marché immobilier y est structuré autour de deux ressorts, l'un résidentiel, l'autre touristique au travers de biens de petite taille.

Indicateur de prix relatif des appartements sur le marché de l'ancien

Rapport entre le prix médian dans l'EPCI et le prix médian dans la zone d'emploi du Genevois français par nombre de pièces (période 2013-2015)



Note : ne sont représentés ici que les EPCI du Genevois français comptabilisant un minimum de 200 transactions sur la période observée.

- Ensemble
- 1 à 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces
- 5 pièces ou plus

Source : DFRIP, Demande de Valeurs Foncières (traitement Insee)

⁶ Les déciles partagent la distribution en dix groupes d'effectifs égaux. Le dernier décile correspond à la valeur qui indique la limite entre les 10 % des données avec les valeurs les plus élevées et les autres 90 %.

Concernant les maisons, la moitié des transactions intervenues dans la zone d'emploi du Genevois français entre 2013 et 2015 ont porté sur des montants supérieurs à 356 000 euros. Comparativement aux appartements, l'éventail des prix est légèrement plus resserré. Localement, les zones les plus onéreuses pour le segment des appartements le sont en général aussi pour celui des maisons. Outre les intercommunalités en contact direct avec la frontière, le Pays de Cruseilles présente un prix médian élevé à taille de bien donnée.

LE PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EST TRÈS LIÉ AUX REVENUS DES MÉNAGES

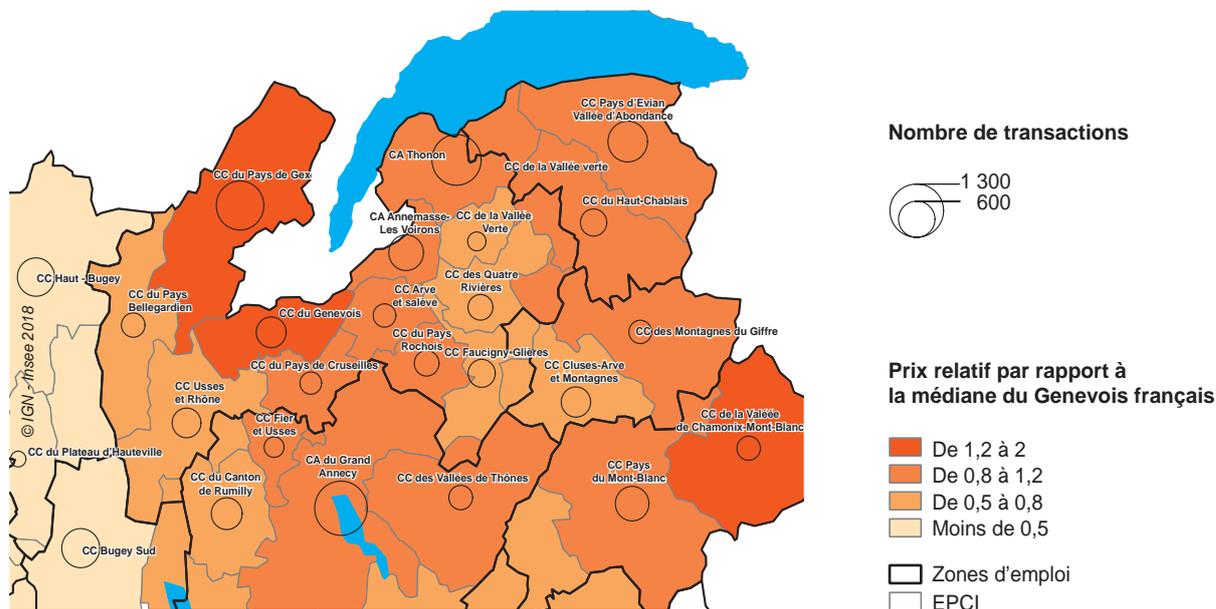
L'achat d'un bien immobilier représente un investissement équivalent à plusieurs années de revenus. Relativiser le prix des logements par le niveau de vie des habitants permet d'apprécier l'effort financier nécessaire pour acquérir un bien dans une zone donnée. Dans le canton de Genève, les appartements

anciens coûtent sensiblement plus cher que dans le Genevois français mais les ménages résidents disposent globalement de plus hauts revenus, ce qui peut compenser en partie l'écart de prix à l'achat.

Les données disponibles pour le canton de Genève ne permettent pas de connaître les revenus à l'échelon du ménage, sauf pour les couples mariés : la moitié d'entre eux déclarent plus de 126 200 francs de revenus brut annuels⁷ en 2014. Sur la période 2013 - 2015, on estime ainsi qu'il faut 7,9 ans de revenu à un couple marié habitant dans le canton pour acquérir un appartement ancien au prix médian et 13,0 ans pour une maison.

Dans le Genevois français, sur la période 2013 - 2015, l'acquisition d'un appartement ancien au prix médian équivaut à un peu plus de 4 années de revenus pour un ménage disposant du revenu médian⁸. Cet effort financier est assez proche d'une zone à l'autre. Ainsi, il est du même ordre pour les résidents du Pays de Gex (4,9), où les prix des biens et les

Nombre de transactions et prix relatif des maisons par établissement public de coopération intercommunale (EPCI), en 2013 - 2015



Source : DRFIP, Demande de Valeurs Foncières (traitement Insee)

⁷ Revenu salarial, d'exploitation, de la propriété et revenu des rentes, avant impôts et prestations sociales.

⁸ Revenu déclaré, avant impôts et prestations sociales.

revenus perçus sont très élevés, que pour ceux de la CA d'Annemasse (4,7), où les revenus sont plus faibles mais les biens moins onéreux. Dans le Pays Bellegardien, où le prix médian des biens vendus est en retrait par rapport aux autres zones du Genevois français, l'effort à fournir pour les résidents est un peu plus faible (3,8).

Concernant les maisons, l'effort financier à fournir s'élève à 8,2 années de revenu médian pour les ménages résidant dans la zone d'emploi du Genevois français. Il est plus important dans les intercommunalités du pourtour frontalier par rapport à la seconde couronne (10,6 ans pour les ménages de la CC du Pays de Gex, contre 7,1 pour ceux résidant dans la CC du Pays de Cruseilles ou d'Arve et Salève).

Néanmoins, les inégalités de revenus sont très fortes au sein du Genevois français. Le niveau élevé des prix rend l'accès à la propriété difficile, voire impossible, pour les ménages disposant des ressources les plus modestes. Le Genevois français reste l'une des zones les plus chères d'Auvergne-Rhône-Alpes. A taille de bien donnée, le prix médian des maisons vendues dans la zone d'emploi en 2015 est deux fois plus élevé que dans l'ensemble de la région. Cette tension sur les prix s'observe aussi sur les terrains à bâtir. Annemasse ressort comme l'aire urbaine où le foncier⁹ est le plus cher de la région après celle d'Annecy avec 167 euros le m² environ, contre 89 en moyenne régionale.

⁹ « Le prix des terrains à bâtir en 2015 en Auvergne-Rhône-Alpes », Dreal Auvergne-Rhône-Alpes n° 32, mars 2017.

SOURCES ET MÉTHODE

Au sein de l'espace transfrontalier genevois, la présente étude porte sur le périmètre composé de la zone d'emploi du Genevois français (soit 173 communes) et du canton de Genève. Le district de Nyon n'est pas couvert car il n'existe pas de statistique spécifique sur les transactions immobilières dans le canton de Vaud. Outre l'échelon du canton ou de la zone d'emploi, les mailles géographiques observées sont la commune et côté français l'intercommunalité. Les sources de données utilisées pour cette étude sont présentées ci-dessous.

LA STATISTIQUE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

Côté suisse, dans le canton de Genève, la statistique des transactions immobilières fournit des informations sur les transferts de propriété en nom, et plus précisément sur les achats-ventes. Sont exclues les transactions portant sur des participations à des sociétés immobilières (SI) ou à des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (SIAL) et les droits de superficie. Pour cette étude, ne sont pris en compte que les appartements PPE et les maisons individuelles, soit environ 80 % des transactions. Les prix mentionnés comprennent, dans la règle, la TVA.

Les données proviennent du Registre foncier, qui les publie dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO). Elles sont ensuite complétées sur la base de questionnaires anonymes fournis par les notaires. Les données ainsi recueillies font, en cas de besoin, l'objet d'un contrôle au Registre foncier par l'examen des actes.

LE FICHER DEMANDES DE VALEURS FONCIÈRES (DVF)

Côté français, l'analyse du marché de l'ancien est fondée sur l'exploitation du fichier Demandes de Valeurs Foncières (DVF). Cette base de données exhaustive d'origine fiscale recense l'ensemble des transactions immobilières à titre onéreux. Elle a été mise à disposition de l'Insee à des fins d'études statistiques sur le périmètre de la région Auvergne-Rhône-Alpes par la Direction régionale des Finances publiques.

La base DVF permet d'obtenir des informations sur le nombre de transactions et leur prix. Les transactions analysées ici portent principalement sur des biens non neufs, de type appartement ou maison. Les transactions associées à une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de même que les biens exceptionnels ou sans valeur foncière ont été exclus du champ étudié. Le prix correspond à la valeur nette vendeur, c'est-à-dire hors TVA et prix des biens mobiliers.

Afin de disposer de résultats robustes pour les prix et le nombre de transactions, et compte tenu des faibles fluctuations observées sur la période, plusieurs années ont été cumulées pour dresser l'état des lieux du marché de l'ancien à l'échelon des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou des communes notamment. Par ailleurs, les volumes de transactions jugés trop faibles ne sont pas commentés ou représentés.

L'ENQUÊTE SUR LA COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS NEUFS (ECLN)

Pour compléter l'analyse sur le marché des appartements neufs est mobilisée la source ECLN, qui couvre les permis de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers. Le volume de ventes d'appartements neufs est apprécié à partir du nombre de réservations à la vente avec dépôt d'arrhes. Quant aux données de prix, elles correspondent à la moyenne des prix à la réservation TTC hors frais de notaire et frais divers. Elles sont exprimées en euros/m². La source ECLN fournit aussi des statistiques sur les maisons vendues par les promoteurs (habitat individuel groupé), mais non sur les maisons individuelles construites en secteur diffus.

SIT@DEL2

Les statistiques sur les permis de construire issues de la base de données communale Sit@del2 permettent d'étudier la production de logements neufs selon deux critères : l'octroi d'une autorisation de construction et la mise en chantier d'un projet.

REVENU DES MÉNAGES

Le revenu fiscal des ménages correspond à la somme indiquée sur la déclaration de revenus, avant tout abattement et avant redistribution. Il comprend les revenus d'activité salariée et indépendante, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables : indemnités de maladie et de chômage (hors RSA).

Le revenu brut médian pour le canton de Genève a été adapté pour correspondre à la définition française. Il comprend le revenu salarial, d'exploitation, de la propriété et le revenu des rentes. Les données fiscales genevoises ne permettent pas d'appréhender avec précision la notion de ménage, un ménage étant une personne seule ou un groupe de personnes vivant dans le même logement, car elles ne permettent pas d'identifier clairement si les contribuables partagent le même logement. Cela n'est possible de façon certaine que pour les couples mariés.

ANNEXE 1 :

DESCRIPTION DU PARC DE LOGEMENTS ET DES CONDITIONS D'HABITATION

CANTON DE GENÈVE

En 2014, le parc de logements du canton de Genève se compose de 225 200 logements, dont 8 % sont des logements subventionnés.

Parc de logements dans le canton de Genève, en 2014

	Nombre	Répartition, en %
Total	225 213	100,0
Logements subventionnés	18 556	8,2
Logements destinés à un usage personnel (1)	31 320	13,9
<i>dont</i> maisons individuelles	24 830	11,0
Logements à loyer libre ou en PPE	175 337	77,9

(1) Logements situés dans des bâtiments à moins de trois logements.

Sources : Office cantonal du logement et de la planification foncière / OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Logements subventionnés : l'Etat accorde une aide aux propriétaires de logements subventionnés sous forme de rabais fiscaux et/ou de subvention, afin d'abaisser le loyer payé par le locataire.

Logements destinés à un usage personnel : logements situés dans des bâtiments à moins de trois logements.

A Genève, la proportion de ménages privés propriétaires du logement qu'ils occupent est de 18 %. Les ménages résidant dans un appartement sont propriétaires dans 9 % des cas. Parmi les ménages résidant dans une maison individuelle, la proportion de propriétaires s'élève à 79 %. Par ailleurs, parmi les ménages propriétaires de leur logement, plus de la moitié (54 %) résident dans une maison individuelle et 46 % dans un appartement.

GENEVOIS FRANÇAIS

En 2014, le parc de logements du Genevois français totalise près de 206 000 logements, qui se répartissent pour moitié entre maisons et appartements. Environ 10 % de ces logements relèvent du parc social.

Dans le Genevois français, 59 % des ménages sont propriétaires de leur logement. Les ménages résidant dans un appartement sont propriétaires dans 32 % des cas. Ce taux est sensiblement supérieur pour les maisons (88 %). Ainsi, près des trois quarts des ménages du Genevois français propriétaires de leur logement résident en maison individuelle.

Parc de logements dans le Genevois français, en 2014

	Nombre	Répartition, en %
Ensemble du parc	205 900	100,0
Résidences principales (1)	172 200	83,6
<i>dont</i> maisons	84 200	40,9
<i>dont</i> appartements	86 800	42,2
<i>dont</i> autres types	1 200	0,6
Logements vacants et résidences secondaires	33 700	16,4
<i>dont</i> maisons	17 400	8,4
<i>dont</i> appartements	15 700	7,6
<i>dont</i> autres types	600	0,3

(1) Les résidences principales désignent des habitations occupées de manière habituelle et à titre principal par un ménage.

Source : Insee, Recensement de la population 2014

ANNEXE 2 :

Transactions et prix médian des appartements dans le Genevois français, par EPCI, sur la période 2013 - 2015

	Nombre de transactions	Répartition selon le nombre de pièces, en %					Prix médian, en euro				
		1 à 2	3	4	5 ou +	Ensemble	1 à 2	3	4	5 ou +	
Ensemble du Genevois français (1)	6 726	40,2	34,0	19,3	6,5	192 000	128 500	226 050	276 000	275 000	
CA Annemasse-Les Voirons-Agglomération	2 013	48,8	32,7	14,2	4,3	172 000	123 800	215 000	264 300	280 200	
CC du Pays de Gex	1 672	34,1	33,2	22,6	10,1	240 000	160 000	265 000	359 500	330 000	
CA Thonon Agglomération	1 603	38,1	35,7	19,8	6,4	177 000	127 000	200 700	237 600	255 000	
CC du Genevois	761	34,8	38,8	22,5	3,9	245 000	155 000	260 000	333 000	464 200	
CC du Pays Rochois	426	27,2	41,3	22,5	8,9	200 000	127 800	207 000	251 300	250 500	
CC Faucigny-Glières	331	32,9	33,5	26,0	7,6	160 000	121 300	180 000	186 500	202 500	
CC des Quatre Rivières	248	52,4	29,4	14,1	4,0	126 600	39 800	182 000	196 000	()	
CC du Pays Bellegardien (CCPB)	238	31,9	34,0	24,8	9,2	122 500	89 200	131 500	150 000	161 900	
CC Arve et Salève	178	21,3	47,8	25,3	5,6	229 100	137 000	229 000	282 000	()	
CC du Pays de Cruseilles	145	40,7	35,2	20,7	3,4	209 000	164 900	240 000	296 500	()	
CC de la Vallée Verte	111	73,9	12,6	9,9	3,6	63 000	45 100	()	()	()	
CC Usse et Rhône	103	33,0	30,1	23,3	13,6	155 000	116 500	178 000	194 500	()	

(1) Les limites de certains EPCI dépassent celles de la zone d'emploi du Genevois français. La somme des transactions de l'ensemble des EPCI est donc supérieure au nombre de transactions enregistrées dans la zone d'emploi sur la période.

() Nombre de transactions inférieur à 20.

Source : DRFIP, Demande de Valeurs Foncières (traitement Insee)

ANNEXE 3 :

Transactions et prix médian (marché de l'ancien) dans les 30 communes du Genevois français enregistrant le plus de transactions, sur la période 2013 - 2015

	Nombre	Transactions		Répartition, en %		Prix médian, en euro	
		Transactions		Répartition, en %		Prix médian, en euro	
		Appartements	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
Anemasse	1 059	94,7	5,3	100,0	165 000	350 000	
Gaillard	436	88,5	11,5	100,0	135 500	396 000	
Saint-Genis-Pouilly	399	74,7	25,3	100,0	221 000	513 800	
Saint-Julien-en-Genevois	396	87,4	12,6	100,0	248 100	467 800	
La Roche-sur-Foron	374	73,5	26,5	100,0	192 000	364 800	
Gex	367	75,5	24,5	100,0	205 500	513 500	
Divonne-les-Bains	365	70,7	29,3	100,0	335 000	850 000	
Bonneville	342	60,8	39,2	100,0	159 500	271 000	
Ferney-Voltaire	325	92,6	7,4	100,0	250 000	471 500	
Bellegarde-sur-Vaierine	284	72,9	27,1	100,0	121 200	225 000	
Prévessin-Moëns	250	49,2	50,8	100,0	323 200	520 000	
Douvaine	247	62,8	37,2	100,0	205 000	361 200	
Vétraz-Monthoux	222	62,2	37,8	100,0	176 400	430 000	
Sciez	218	32,1	67,9	100,0	220 000	350 000	
Ambilly	209	86,6	13,4	100,0	181 900	392 500	
Ville-la-Grand	203	62,1	37,9	100,0	202 600	375 900	
Reignier-Esery	174	64,4	35,6	100,0	232 500	377 900	
Valleiry	172	65,7	34,3	100,0	229 500	420 000	
Bons-en-Chablais	163	46,0	54,0	100,0	214 300	352 500	
Saint-Pierre-en-Faucigny	155	52,3	47,7	100,0	192 000	314 000	
Thoiry	151	36,4	63,6	100,0	250 000	490 100	
Cessy	148	56,1	43,9	100,0	262 000	570 000	
Cranves-Sales	148	23,6	76,4	100,0	289 000	388 500	
Saint-Jeoire	147	55,8	44,2	100,0	58 500	251 600	
Collonges-sous-Salève	141	69,5	30,5	100,0	224 900	575 500	
Viuz-en-Sallaz	135	54,8	45,2	100,0	177 200	277 500	
Veigy-Foncenex	119	34,5	65,5	100,0	200 000	545 800	
Ornex	118	40,7	59,3	100,0	274 000	587 200	
Cruseilles	111	55,9	44,1	100,0	183 400	409 600	
Habère-Poche	102	61,8	38,2	100,0	47 700	303 000	

Source : DRFIP, Demande de Valeurs Foncières (traitement Insee)

ANNEXE 4:

Transactions et prix médian des maisons anciennes dans le canton de Genève, par commune, en 2011 - 2015

	Nombre	Prix médian, en franc
Cologny	81	7 000 000
Chêne-Bougeries	141	3 100 000
Vandoeuvres	79	2 700 000
Collonge-Bellerive	164	2 587 500
Jussy	13	2 450 000
Corsier	28	2 390 000
Anières	57	2 300 000
Carouge	15	2 100 000
Céligny	12	1 975 000
Troinex	41	1 900 000
Veyrier	187	1 900 000
Genève	72	1 865 000
Pregny-Chambésy	50	1 835 000
Onex	68	1 716 000
Thônex	132	1 700 425
Choulex	19	1 700 000
Hermance	25	1 695 000
Puplinge	18	1 692 500
Canton de Genève	2 286	1 690 000
Lancy	108	1 610 000
Collex-Bossy	22	1 583 500
Chêne-Bourg	38	1 555 000
Confignon	44	1 530 000
Meinier	15	1 510 000
Grand-Saconnex	49	1 500 000
Genthod	59	1 500 000
Versoix	92	1 500 000
Bernex	65	1 480 000
Plan-les-Ouates	111	1 455 000
Avusy	32	1 365 000
Meyrin	78	1 325 000
Bellevue	52	1 312 500
Chancy	10	1 277 500
Aire-la-Ville	16	1 270 000
Vernier	169	1 210 000
Laconnex	17	1 170 000
Perly-Certoux	11	1 160 000
Bardonnex	18	1 150 000
Avully	11	1 110 000
Satigny	24	1 097 500
Soral	10	1 085 000

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

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



Office cantonal de la statistique (OCSTAT)

82, route des Acacias
Case postale 1735 - 1211 Genève 26
Téléphone : +41 22 388 75 00
Télécopie : +41 22 388 75 10
Messagerie : statistique@etat.ge.ch
Internet : www.ge.ch/statistique

