

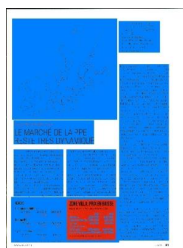
PRIX DE TRANSACTION PAR COMMUNE
AU 4^e TRIMESTRE 2018 POUR UNE PPE
DE STANDARD LÉGÈREMENT SUPÉRIEUR
À LA MOYENNE.

- Moins de 1 000 000 francs
- Entre 1 000 000 et 1 150 000 francs
- Entre 1 150 000 et 1 250 000 francs
- Entre 1 250 000 et 1 350 000 francs
- Plus de 1 350 000 francs

CANTON DE GENÈVE LE MARCHÉ DE LA PPE RESTE TRÈS DYNAMIQUE

«L'offre est insuffisante dans tous les segments du marché. On manque de maisons individuelles, de PPE, de coopératives de logements et d'appartements en location», regrette Charles Kaeser. Directeur du département immobilier et construction de la Banque Cantonale de Genève, celui-ci constate par exemple que les PPE situées dans la zone de développement contrôlée par l'Etat sont prises d'assaut.

Pour preuve, la commercialisation en ligne des 90 premiers appartements en propriété du futur quartier de l'Etang à Vernier. L'opération, organisée selon le principe «premiers arrivés premiers servis», s'est déroulée le 20 mars dernier. «Sur les 1000 personnes qui se sont connectées, 500 se sont finalement inscrites et tout a été vendu en trois heures. La ra-



pidité avec laquelle sont partis ces biens nous a très surpris, même si nous nous attendions à une forte demande», reconnaît Gregory Marchand, directeur des ventes de Gerofinance-Dunand. Il faut dire que les prix étaient attractifs – 370 000 francs pour un 2,5 pièces et 750 000 francs pour un 4 pièces – et que la Banque Raiffeisen Ouest Genève garantissait les taux d'intérêt hypothécaires d'ici à la prise du logement.

Sur le marché libre, la demande de PPE est aussi importante. «Toutes les promotions sont prévendues avant le début de la construction», relève Charles Kaeser. «L'offre est insuffisante en dépit des projets en cours. Pour des raisons politiques, la priorité est mise sur la construction d'immeubles locatifs», déplore Thierry Barbier-Mueller, administrateur de la SPG. Ce dernier estime que l'Etat doit revoir le ratio PPE/locatifs dans la zone de développement. «En théorie, le quota de PPE peut atteindre 70%, mais dans la pratique ce ratio n'est jamais atteint et se situe plutôt vers 30 à 35%», observe-t-il. Depuis quelques années, les prix ont tendance à stagner, voire à baisser. «Il faut compter environ 7500 francs le mètre carré en zone de développement et quelque 10 000 francs le mètre carré sur le marché libre», affirme Charles Kaeser.

Dans le segment de la maison individuelle, les objets deviennent une denrée de plus en plus rare. Les prix divergent fortement d'une localisation à l'autre. «Dans la couronne urbaine, ils se maintiennent à un niveau stable, voire progressent légèrement, alors qu'ils marquent plus fortement le pas dans les régions plus excentrées, confirmant une correction du marché nécessaire», affirme Gary Bennaim, associé gérant du bureau Analyses & Développements Immobiliers à Carouge. Ce dernier publie chaque année une grille des prix indicatifs des maisons individuelles situées dans la «zone villas» en se basant sur les indications fournies par plusieurs acteurs immobiliers genevois. Leur évolution entre 2013 et 2018 montre un recul marqué des prix au mètre carré (lire ci-contre).

Dans les prochaines années, la pénurie de logements continuera à pénaliser les Genevois en dépit de la construction de milliers de nouveaux appartements, dont une majorité en location. «Leur mise sur le marché apportera une bouffée d'oxygène bienvenue et entraînera une légère pression à la baisse sur les loyers, mais elle ne résoudra pas le lancinant problème du logement», affirme Charles Kaeser. ■

GENÈVE			
Prix d'une maison individuelle			
2017-2018	2013-2018	2008-2018	
+2,6%	-5,4%	+20%	
Prix d'une PPE			
2017-2018	2013-2018	2008-2018	
+1%	-6,2%	+54%	
Loyer d'un appartement en location			
2017-2018	2013-2018	2008-2018	
-0,8%	+2,1%	+19%	

ZONE VILLA: PRIX EN BAISSÉ		
FOURCHETTE DE PRIX DES TERRAINS AU M ²		
	2013	2018
Hermance	1200-1600	850-1050
Versoix (versant lac)	900-1300	800-950
Dardagny	750-1000	650-850
Pregny-Chambésy (versant lac)	1300-3000	1800-2100
Plan-les-Ouates (Arare)	1100-1400	900-1000

Source: Analyses & Développements Immobiliers

L'évolution du marché a été calculée par Wüest Partner sur la base de transactions pour des biens de référence indiqués à la page 38.