

RHÔNE-ALPES

Logement

www.insee.fr/rhone-alpes

N° 68 - février 2007

L'agglomération transfrontalière de Genève connaît une vive expansion démographique. L'entrée en vigueur des accords bilatéraux et les projets d'infrastructures entre Genève et la France voisine sont autant de facteurs pouvant avoir des répercussions à plus ou moins long terme sur les prix de l'immobilier dans l'agglomération. Sur la période 2000 - 2004, la progression des prix des appartements est encore plus marquée du côté français que dans le canton de Genève.

*Pierre Maurin
Avec la participation de
l'office cantonal de statistique
de Genève (OCSTAT)*



Ce numéro de La Lettre-Analyses est téléchargeable à partir du site Internet www.insee.fr/rhone-alpes, à la rubrique « Publications ». A la même rubrique se trouve une annexe statistique.

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

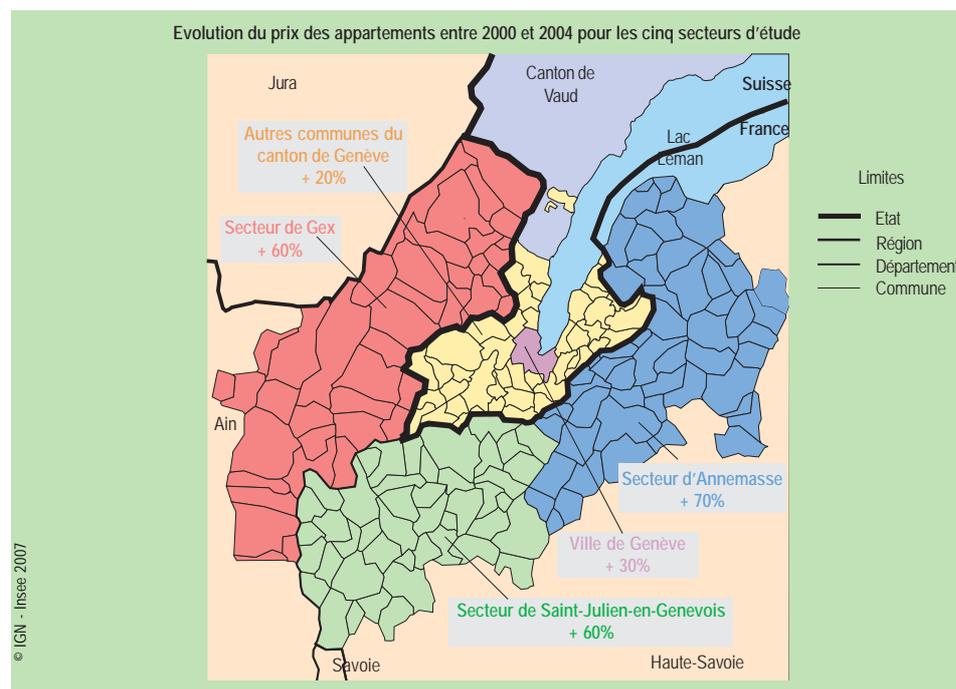
L'agglomération transfrontalière de Genève connaît une forte expansion démographique. Ainsi depuis 1999, la population du canton de Genève s'est accrue de 1,4 % par an. Les départements de l'Ain et de la Haute-Savoie connaissent aussi une forte progression démographique (+1,4 % par an également), notamment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

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

Outre le dynamisme démographique et l'effort de construction de logements, l'entrée en vigueur des accords bilatéraux et les projets d'infrastructures comme l'autoroute entre Genève et Annecy et 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.

Du côté français de l'agglomération, sur la période 2000 - 2004, au moins 8 600 appartements anciens ont changé de propriétaire (soit 7 % du parc de logements

Des hausses supérieures à 60 % en quatre ans côté français



Prix moyen au m² ; logements anciens côté français, anciens et neufs côté suisse

Source : données PERVAL et OCSTAT - calculs INSEE

Une augmentation plus forte dans l'ancien que dans le neuf

recensés en 1999). Le nombre d'appartements vendus est presque le même chaque année (1 700), sauf en 2001 où il a été un peu plus élevé.

Les prix des appartements anciens ont fortement progressé (+ 65 %) sur cette période avec une nette accélération durant l'année 2003. En quatre ans, l'évolution du prix dans l'ancien s'est même révélée plus importante que celle dans le neuf (+ 52 %). Parmi les trois secteurs de la partie française de l'agglomération, celui d'Annemasse connaît la plus forte évolution avec + 69 %, ceux de Gex et Saint-Julien-en-Genevois s'accroissant respectivement de 59 % et 55 %.

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).

Cette 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 dans le franco-genevois 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, qui conduisent à une pénurie de logements sociaux ressentie par les acteurs publics locaux.

Des prix plus élevés qu'à Grenoble

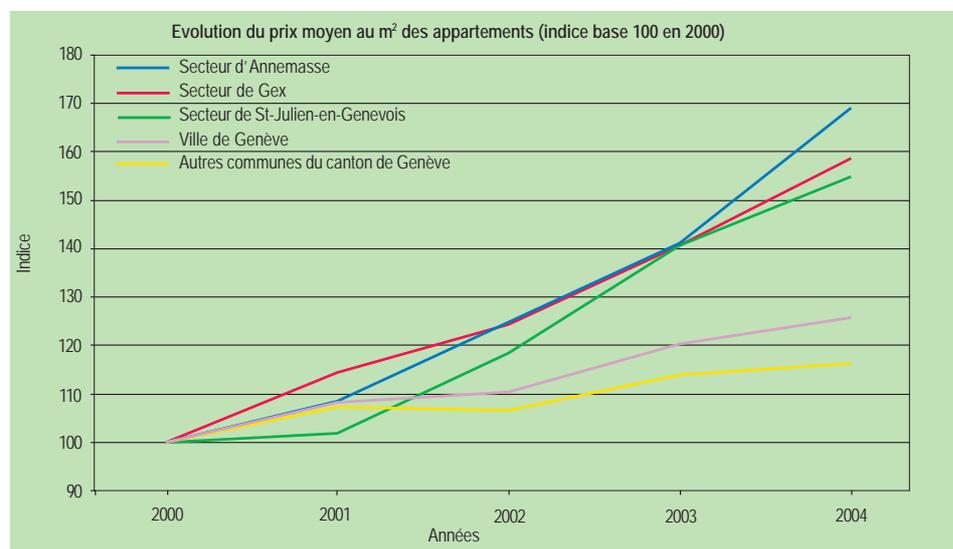
Le prix des logements augmente aussi en France métropolitaine mais moins fortement que dans l'agglomération de Genève. Ainsi, en considérant uniquement les appartements

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 %). Et en niveau, les prix de l'agglomération sont élevés. En 2004, les prix des appartements anciens s'élèvent 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 ceux côté France. Ceux de la ville de Genève (+ 26 %) croissent plus 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 le plus haut enregistré en 1990. Dans l'ensemble du canton, les ventes durant l'année 2004 atteignent un niveau record (dépassant 1 100 transactions) et leur cumul de 2000 à 2004 représente plus de la moitié des ventes des 15 dernières années.

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 en 2004 des appartements 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 (3 100 €/m² selon la définition suisse). Ces prix suisses plus élevés qu'en France et une plus forte progression côté français traduisent de fait un phénomène de rattrapage de prix, cohérent avec l'extension de l'agglomération genevoise dans la zone frontalière française.

La progression des prix moyens au m² est plus marquée côté français



Appartements anciens côté français, anciens et neufs côté suisse

Source : données PERVAL et OCSTAT - calculs INSEE

Tenir compte des facteurs qui influencent les prix

De multiples facteurs interviennent dans la détermination du prix d'un logement, tant qualitatifs (cadre, renommée du quartier, niveau de standing...) que quantitatifs (nombre de pièces, étage, balcon, parking...). Côté français, les informations disponibles permettent de déterminer les facteurs les plus importants parmi les caractéristiques mesurables des appartements anciens.

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 ces derniers temps. 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 conséquents 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 géographique, 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 pièces principales, les prix au m² augmentent faiblement avec la taille de l'appartement. Enfin,

Qui sont les acheteurs d'appartements dans l'agglomération ?

La part des acheteurs étrangers d'appartements anciens est variable selon les secteurs : 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 Italiens (3 % chacun). Par ailleurs, 30 à 40 % des acquéreurs résident déjà dans la commune de leur acquisition.

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.

deux autres critères contribuent légèrement à la hausse relative du prix : si l'appartement inclut au moins deux salles de bain et s'il est en bon état. ■

Séparer la différence de structure des appartements de l'évolution réelle des prix

L'évolution des prix corrigée des caractéristiques des appartements

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 de prix reflètent deux phénomènes à la fois : la différence de

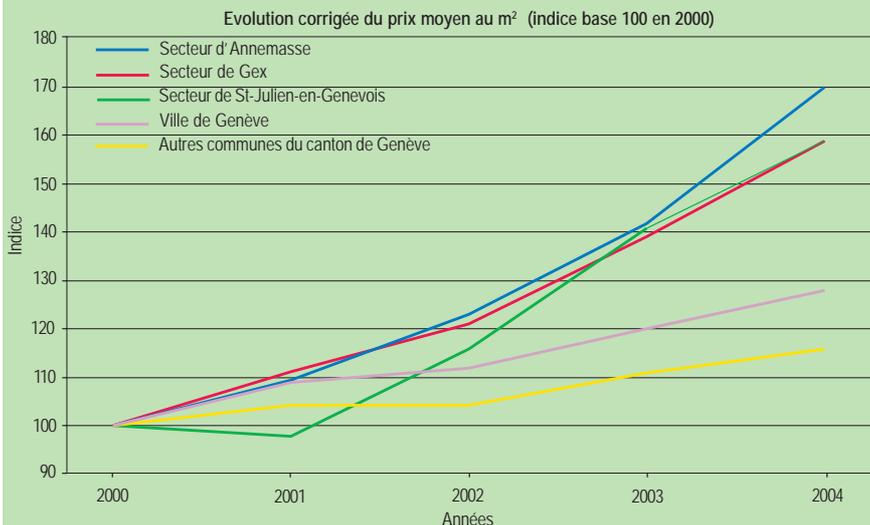
structure des appartements vendus et l'évolution réelle des prix. Une modélisation permet de séparer les deux phénomènes et de calculer des prix corrigés des effets de structure. Les évolutions calculées sur ces prix corrigés nuancent les enseignements obtenus à partir des chiffres bruts mentionnés précédemment sans les modifier fondamentalement.

Le secteur d'Annemasse est toujours celui où les prix

croissent le plus vite. En revanche, il y a quelques différences sur les années clés des hausses de prix dans les deux autres secteurs français.

Ainsi dans le secteur de Gex, hors effets de structure, les prix ont réellement accéléré en 2003, alors que les prix bruts surestimaient la hausse de 2001. Dans le secteur de Saint-Julien-en-Genevois, la hausse réelle des prix entre 2000 et 2004 est un peu plus élevée que celle observée à travers les prix bruts. 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. En définitive, l'écart de prix entre Genève et sa périphérie s'amplifie sur la période 2000 - 2004.

L'analyse des prix corrigés des effets de structure permet aussi de hiérarchiser les trois secteurs géographiques français en valeur (mais pas le côté suisse par manque de données). 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.



L'année de la vente
intervient
fortement dans la
détermination du
prix

Facteurs influant le plus sur les prix au m² des appartements anciens
de la zone d'emploi du Genevois français

Variable (par influence décroissante)	Modalités	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
	1981 et après	+ 14
Place(s) de stationnement	0 ou inconnu	référence
	1	+ 15
	2 et +	+ 21
Balcon / terrasse / loggia	présence	+ 9
	absence	référence
Secteur géographique	Gex	+ 12
	Saint-Julien-en-Genevois	- 2
	Annemasse	référence
Nombre de pièces principales (hors cuisine, salle de bains et WC)	1 pièce «petit»	- 30
	1 pièce «moyen»	- 19
	1 pièce «grand»	- 7
	2 pièces	référence
	3 pièces	+ 4
	4 pièces et +	+ 3
Etat de l'appartement	bon	+ 5
	autres	référence
Nombre de salles de bain	0 - 1 ou inconnu	référence
	2 et +	+ 9

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

Source : données PERVAL - calculs INSEE

Méthodologie

Côté France, deux sources ont été utilisées : la base de données Perval - Notaires de France pour les appartements anciens et l'Enquête Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) de la Direction Régionale de l'Équipement de Rhône-Alpes pour les appartements neufs. Alimenté par les notaires volontaires, le fichier Perval comprend une grande partie des biens vendus. Il fournit les caractéristiques des appartements (nombre de pièces, balcon...) avec des degrés de renseignement variables. L'enquête ECLN fournit pour sa part les volumes et les prix moyens dans le neuf.

Pour le canton de Genève, l'ensemble des transactions immobilières fait l'objet d'une publication. Une enquête complémentaire est réalisée par l'Office cantonal de la statistique au moyen d'un questionnaire anonyme rempli par les notaires, 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, balcon...). Ainsi seul l'aspect géographique (par quartier pour la ville de Genève et par commune pour le reste du canton) a pu être modélisé pour affiner le calcul des prix. En 2004, il est possible de distinguer les biens neufs des anciens.

Les données françaises et suisses ont été filtrées pour éliminer les ventes à des prix atypiques.

L'agglomération transfrontalière comprend la zone d'emploi du Genevois français - découpée pour les besoins de l'étude en trois secteurs (Gex, Saint-Julien-en-Genevois et Annemasse), le canton de Genève et le district de Nyon qui n'a pas pu être étudié par manque d'informations sur le prix des appartements.

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 de l'Insee www.insee.fr.

Le site internet du canton de Genève www.geneve.ch/statistique/welcome.asp en particulier dans le domaine n° 5 - Prix, la rubrique «transactions et prix de l'immobilier».

Le site internet du Ministère de l'Équipement www.statistiques.equipement.gouv.fr sur les logements neufs français.

Le site de l'observatoire statistique transfrontalier www.geneve.ch/statregio-francosuisse/index.htm.

Fiche de l'observatoire statistique transfrontalier «Le prix des appartements dans l'agglomération transfrontalière de Genève», à paraître en 2007.

INSEE Rhône-Alpes
165, rue Garibaldi - BP 3184
69401 Lyon cedex 03
Tél. 04 78 63 28 15
Fax 04 78 63 25 25

Directeur de la publication :
Etienne Traynard

Rédacteur en chef :
Lionel Espinasse

Tarifs des numéros simples :
2,3 € le numéro
Code SAGE LET6828

Pour vos demandes d'informations
statistiques :

- site www.insee.fr
- n° 0 825 889 452 (lundi à vendredi de 9h à 17h, 0,15 € la minute)
- message à insee-contact@insee.fr

Dépôt légal n° 1004, février 2007
© INSEE 2007 - ISSN 1165-5534