

Ventes immobilières en 1994 : un regain d'activité

D'après le dénombrement effectué par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) à partir des informations publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO) sur les achats-ventes réalisées en nom dans le canton de Genève, 1 510 transactions ont été conclues en 1994, pour une valeur de 1 723 millions de francs. En 1993, 1 256 transactions représentant 1 383 millions ont été passées. En un an, l'augmentation est donc de 20 % pour le nombre de transactions et de 25 % pour leur valeur. En fait, c'est la première fois depuis le début de l'enquête en 1990 que l'on observe un tel volume de transactions.

Afin de pouvoir décrire et qualifier le marché, l'OCSTAT enregistre des informations détaillées sur les transactions passées au moyen d'une enquête effectuée auprès des notaires. Les renseignements nécessaires ou pertinents faisant défaut pour certaines d'entre elles, l'enquête 1994 porte sur 1 205 transactions (80 % de l'ensemble), soit un montant de 1 266 millions de francs (74 % du total).

Qu'a-t-on vendu ou acheté en 1994 ?

Parmi les 1 205 transactions pour lesquelles l'OCSTAT dispose d'une information détaillée, les terrains non bâtis ont pris une place plus importante qu'en 1993 : 23 % de leur nombre (contre 16 % en 1993) et 10 % de leur valeur (contre 7 %). A la différence de 1993 où les surfaces de terrain agricole représentaient plus de 80 %, ce sont les terrains à bâtir qui font davantage l'objet de transactions en 1994 (28 % de la surface aliénée est située en 4^e zone rurale et en 5^e zone, contre 16 % en 1993); leur surface tend à se restreindre (en moyenne : 1 597 m² en 1993, 876 m² en 1994), alors que le prix au m² tend à croître du fait, notamment, d'un plus grand nombre de parcelles équipées. Un nombre de transactions nettement plus important qu'en 1993 a été observé, d'une part dans des communes entre Arve et Lac (Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Thônex, Collonge-Bellerive, Vandoeuvres, Gy), d'autre part dans les communes de Veyrier, Plan-les-Ouates, Confignon, Onex, Lancy et, enfin, à Meyrin.

La part des villas, pas plus que celle des appartements, n'augmentent sensiblement entre 1993 et 1994. Dans le montant total des transactions, les premières représentent encore cette année presque 30 % et les seconds légèrement moins de 20 %. Il est vrai aussi que les nouvelles constructions alimentent peu le marché en ce moment. Plus des trois quarts des appartements vendus se situent en 3^e zone et en 4^e zone rurale (81 % en 1993). Pour l'ensemble des appartements ayant fait l'objet d'une transaction en 1994, le prix moyen au m² s'élève à 4 077 fr. (3 931 fr. en 1993). Si le nombre des appartements vendus reste presque

11 juillet 1995

./.

le même qu'en 1993 en Ville de Genève et dans les communes de la rive gauche, (entre Arve et Lac comme entre Arve et Rhône), il augmente dans les communes de la rive droite. Quant aux villas (ou bâtiments à un seul logement), l'augmentation des transactions est également sensible dans les communes de la rive droite et se fait notamment au détriment des communes entre Arve et Rhône. En 1994, la moitié des villas se sont vendues entre 603 000 et 1 028 000 Fr.

Pour le reste, se sont également vendus des bâtiments à plusieurs logements (11 % du montant total des transactions), des immeubles mixtes (c'est-à-dire avec logements et commerces ou bureaux) qui représentent 10 % de la valeur totale, des bâtiments commerciaux, industriels ou artisanaux (20 %), enfin très peu de locaux (une vingtaine, soit une surface de 5 000 m²).

Qui vend et qui achète ?

En définitive, la structure des opérateurs change assez peu d'une année à l'autre. En 1994, parmi les acheteurs, les particuliers (et ceux qui leur sont assimilés, comme les raisons individuelles, à part celles de l'immobilier ou de la construction) réalisent presque la moitié (49 %) du montant total des transactions. Viennent ensuite les professionnels de l'immobilier et de la construction (19 %), les collectivités publiques et para-étatiques (15 %), les entreprises (12 %), les caisses de pension (5%). Côté aliénateurs, ce sont toujours les particuliers qui dominent (46 %) et les professionnels de l'immobilier et de la construction (43%).

Près du tiers (31 %) de la valeur totale des transactions provient de transactions entre particuliers (nettement moins qu'en 1993 où l'on atteignait 50 %), 14 % entre particuliers et professionnels de l'immobilier et de la construction, 12% entre professionnels et collectivités publiques, 11 % entre professionnels enfin.

Les particuliers ont acheté des villas et des appartements (39 % du montant total des transactions en 1994; 42 % en 1993). Ils en vendent aussi passablement (30 % en 1994; 29 % en 1993). Pour les professionnels de l'immobilier ou de la construction, leurs ventes se partagent entre les bâtiments d'habitation (16 % de la valeur totale des transactions), les bâtiments commerciaux, industriels ou artisanaux (13 %) et les appartements (8 %).