

Communiqué de presse

Genève, le 25 juin 2007

L'immobilier dans l'agglomération transfrontalière de Genève : une étude de l'INSEE Rhône-Alpes sur le prix des appartements

Entre 2000 et 2004, 19 000 appartements ont été vendus dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, dont presque les trois quarts côté français. Pour y être moins élevés qu'à Genève, les prix augmentent beaucoup plus rapidement (+ 52 % à + 65 % selon qu'il s'agit du neuf ou de l'ancien, contre + 21 %); ils croissent aussi davantage qu'en France métropolitaine. L'année de la vente influe sur eux nettement plus que la période de construction ou encore que le nombre de pièces.

Partenaire de l'Observatoire statistique transfrontalier, l'INSEE Rhône-Alpes a réalisé une expertise des données françaises provenant des notaires et enregistrées dans la base PERVAL. Outre l'obtention de données fiables débouchant sur des résultats au standard de qualité de la statistique publique, cet exercice a notamment permis de mettre en évidence, à l'aide d'outils statistiques appropriés, une hiérarchie parmi les facteurs des prix immobiliers. En intégrant aussi des données genevoises dans son étude, l'INSEE offre finalement une vue transfrontalière du marché des logements.

Dans la partie française de celle-ci, le marché de l'ancien est particulièrement actif : entre 2000 et 2004, deux ventes sur trois relèvent de ce marché. Plus de la moitié des appartements vendus (anciens et neufs confondus) sont vendus du côté d'Annemasse où la pression de la demande provoque l'évolution des prix la plus forte (environ + 70 %). Toutefois, en 2004, le prix du m² dans l'ancien reste le plus élevé dans le Pays de Gex (2 300 €, contre 2 100 € pour l'ensemble de la proche région frontalière).

Côté suisse, plus d'un tiers des appartements (neufs ou anciens) vendus entre 2000 et 2004 sont situés en ville de Genève. Les prix y croissent davantage que dans les autres communes du canton (+ 28 % contre + 16 %) et l'écart se creuse en quatre ans. A définition de surface de plancher équivalente à celle en usage en France, le prix des appartements s'établit en moyenne, pour l'ensemble du canton, à 3 600 €/m².

Utilisant la méthode hédonique pour éliminer les "effets de structure" (liés aux caractéristiques différentes des appartements telles que l'année de construction, la présence d'un garage, la situation géographique, etc.), l'INSEE Rhône-Alpes a mesuré la contribution spécifique de plusieurs facteurs influant le prix des appartements anciens vendus entre 2000 et 2004. L'année de la vente s'avère le plus déterminant : le même appartement serait vendu 41 % plus cher en 2003 qu'en 2000. D'autres influent moins, comme le lieu : le même appartement coûterait 12 % plus cher dans le Pays de Gex que dans la région d'Annemasse, 9 % de moins à Carouge qu'à Veyrier et 17 % de plus dans le quartier de Florissant que dans celui de Saint-Jean.

L'isolement de l'impact des différences de structure des appartements sur le prix de vente (d'où "des prix corrigés des effets de structure") apporte des informations complémentaires sur l'évolution des prix observée : c'est finalement dans la région de Saint-Julien-en-Genevois que leur accélération est la plus vive entre 2000 et 2004. En ville de Genève, la pression à la hausse est permanente au cours de la période.

Pour en savoir plus

Le prix des logements dans l'agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise, Observatoire statistique transfrontalier, Fiche 08', juin 2007.

La fiche est disponible gratuitement sur le site de l'Observatoire : <http://www.statregio-francosuisse.net>

Communiqué de presse n° 18 – Pour tout complément d'information : Monique Robert, responsable de l'information statistique régionale, tél. + 41 (22) 388 75 59