

GENÈVE
Immobilier

Brusque chute des prix des appartements à vendre

Laurent Guiraud



Conjoncture Les appartements à vendre seraient-ils devenus moins chers? Les derniers chiffres portent à le croire. La livraison de l'Office cantonal de la statistique indique un net fléchissement des prix de la PPE (propriété par étages), et cela depuis trois années consécutives. Après avoir chuté de 9% puis de 4%, les prix ont encore baissé de 11% entre 2015 et 2016.

Il faut toutefois se méfier des conclusions hâtives. Car les prix évoluent fortement selon l'état des objets vendus (neufs ou anciens) et, surtout, selon leur localisation.

De fait, c'est principalement la PPE dans la zone de développement qui chute fortement. Dans ces secteurs, qui se trouvent en général aux portes de la ville, les prix sont contrôlés par l'État dans le but de mettre à disposition des logements pour la classe moyenne. Ici, le mètre carré a plongé à 5800 francs en 2016, soit une baisse de 14% en une année. Ce qui met le cinq-pièces à environ 600 000 francs.

Comment expliquer cette chute?

Des éléments de réponse sont fournis par Thomas Mader, qui a fondé cette année Opalys, une société spécialisée dans le pilotage d'opérations immobilières, après avoir travaillé plus de vingt ans chez Broillet. «Il est possible qu'une bonne part de ces PPE ait été construite sur d'anciens terrains agricoles.» Ici, le prix du terrain part à 450 francs le mètre carré, alors que sur les anciennes zones villas, il se situe à environ 1500 francs (y compris le rachat de la villa). L'hypothèse semble plausible, car en 2016, beaucoup de PPE ont été vendues aux Vergers, à Meyrin, un ancien terrain agricole.

L'expert entrevoit une deuxième raison. Il arrive parfois que les prix des PPE soient artificiellement relevés afin de baisser les loyers des logements locatifs réalisés dans la même opération. «Dans le cas des Vergers par exemple, ces reports de charges ont été limités car la plupart des locatifs sont réalisés par la Commune», avance Thomas Mader.

Le promoteur Patrick Pillet confirme ces hypothèses. Il a vendu de nombreux logements aux Vergers, au prix de 5000 francs le mètre carré. «Nos PPE n'ont pas eu à pâtir de ces transferts. De manière générale, nous essayons de les limiter pour atteindre une plus grande vérité des coûts.»

Il semble donc que la conjoncture n'ait rien à voir avec ces baisses de prix, mais qu'elles trouvent leurs causes dans les conditions de financement relevant de la zone de développement.

Cela dit, les futures grandes opérations vont se dérouler à Bernex ou aux Cherpines, sur d'anciens terrains agricoles. De quoi y maintenir des prix bas.

Quoi qu'il en soit, la demande reste toujours très forte sur ce marché. «Cet été encore, deux importants projets ont enregistré des dizaines de demandes par appartement», relève Thomas Mader.

Christophe Aumeunier, secrétaire général à la Chambre immobilière, insiste sur les opportunités à venir. «Les taux d'intérêt sont bas et semblent vouloir le rester. Les acquéreurs empruntent sur dix ans, voire sur vingt ans, à des taux de 1,6%. Dans ces conditions, le cinq-pièces vendu 6000 francs le mètre carré dégage un loyer de 1800 francs, en comptant les charges d'impôts supplémentaires.» Christian Bernet

© Tribune de Genève