

Bassin genevois : le neuf à la hausse

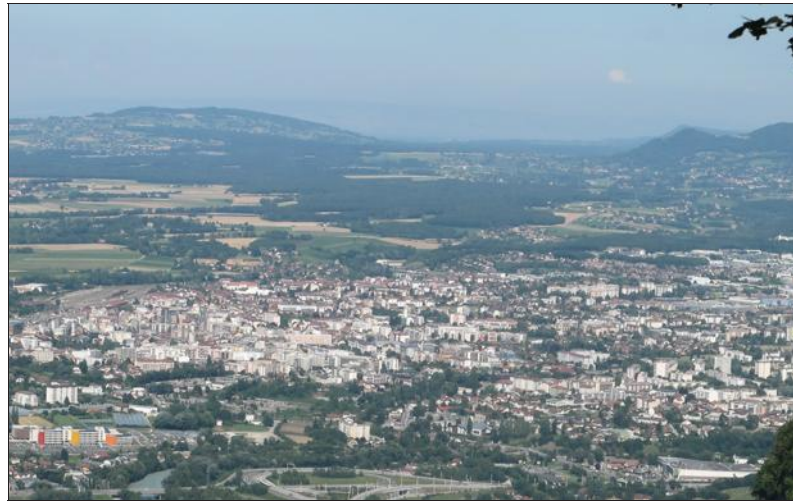
La concurrence entre neuf et ancien

Pas facile de concilier l'offre à la demande, a fortiori en zone frontalière. Le marché immobilier dans le Genevois est concurrentiel. Que l'on soit en quête d'un bien pour réaliser son rêve de devenir propriétaire, ou à la recherche d'un logement en location, les offres doivent répondre à une demande sans cesse croissante.

Si le marché de la transaction reste dynamique, c'est avant tout aux frontaliers et aux ressortissants suisses qu'il le doit, mais aussi aux investisseurs en quête de petites surfaces. Se présentent alors deux types de biens : le neuf ou l'existant. Mais dans ce cas, « la forte concurrence des acteurs du neuf associée au changement de PLU(1) qui autorise de construire sur des parcelles où il y avait des maisons ne facilite pas la commercialisation des biens existants » analyse Sébastien Cartier, président adjoint de la FNAIM Savoie Mont-Blanc.

Des emprunts à solder

À Annemasse et alentours, le marché dans l'existant vit surtout grâce à la vente d'appartements d'entrée ou de moyenne gamme. Le prix médian y est annoncé à 2800€/m², stable par rapport à 2017. L'entrée de gamme dans des petites copropriétés, au sein de quartiers populaires, est à 2000€/m².



À Annemasse, le marché est soumis au pouvoir d'achat des frontaliers et des résidents suisses. Le DL Archives

L'existant haut de gamme se vend aux environs de 3500€/m², et le neuf autour de 4200€/m². Le marché reste cependant toujours soumis au pouvoir d'achat des frontaliers et des résidents suisses. « Avec la hausse du franc, les propriétaires qui ont emprunté en devises suisses ont des difficultés pour solder leur prêt avec la seule vente de leur bien. » Les transactions ralentissent, quand certains adoptent une posture attentiste, en prévision d'une baisse de la monnaie suisse.

Un marché sous tension

Le marché des maisons individuelles est quant à lui très atone pour ne pas dire moribond dans le haut de gamme, « ce sont les petites maisons sur des terrains limités qui se vendent, celles d'une valeur comprise entre 300 000 et 450 000 €. Les maisons de plus de 500 000 € restent en effet exceptionnelles. » Les maisons implantées sur de petites parcelles sont convoitées par la classe moyenne suisse (qui peut devenir propriétaire de ce côté de la frontière), par les

travailleurs frontaliers et les promoteurs... Le Genevois concentre par sa proximité avec la frontière les tensions inhérentes au département : la densification des zones urbaines, des voies de circulation congestionnées, une démographie croissante et un pouvoir d'achat globalement élevé qui ne doit pas faire oublier le besoin pressant de logements à loyers modérés.

Autant de raisons qui favorisent l'implantation de logements collectifs contre la maison individuelle. L'impact est immédiat sur le marché locatif. Les studios sont loués à environ 15€/m², soit un prix médian à 450€ par mois ; compter moins de 700€ pour un T2 (13,75€/m²) ; le T3 à 12,50€/m² avec une surface moyenne de 70 m², soit près de 900€ mensuel (hors charges) ; le T4 affiche un prix médian à plus de 1 100€.

Le neuf connaît une vraie dynamique à Annemasse, Gaillard, les Voirons et alentours. « Il prend désormais le dessus sur l'existant », commente Sébastien Cartier, « les biens vieillissants sont devenus difficiles à louer et les nombreux programmes neufs à venir vont amplifier le phénomène ». Et de conseiller aux propriétaires « de rénover leur bien ou revoir leurs perspectives s'ils ne veulent pas se retrouver dans une impasse. »

(1)PLU : plan local d'urbanisme

<p>LESCHAUX PRIX : 195 000 € N°248</p> <p>Amoureux de la nature et de l'espace, ce bien est pour vous. Dans une petite copropriété récente, ce beau T3 de 67 m² n'attend que vous. DPE : E - GES : C</p>	<p>SEVRIER PRIX : 702 000 € N°247</p> <p>Cette construction des années 1960, implantée sur 1127 m² de terrain, présente de belles possibilités pour une grande famille ou de l'investissement locatif. Garages, caves et vaste sous-sol complètent ce bien. DPE : D - GES : F</p>	<p>ANNECY PRIX : 980 000 € N°250</p> <p>Cœur de ville, dans résidence récente de haut standing, superbe appartement T5 duplex de 116 m² avec terrasse, prestations de qualité, spacieux volumes. DPE : C - GES : D</p>	<p>LE GRAND BORNAND PRIX : 460 000 € N°251</p> <p>Dans un chalet typiquement savoyard entouré de verdure, vous serez séduits par ce T4 duplex. Il est vendu entièrement équipé et meublé. Un mazot ext. complète ce bien. Pour les amoureux de la montagne, été comme hiver. DPE : D - GES : B</p>
SPECIAL T2			
<p>ANNECY PRIX : 185 000 € N°202</p> <p>43 m² Les Romains Proximité de toutes les commodités, très beau T2, bien agencé, sans travaux avec parking de copropriété fermé. DPE : D - GES : F</p>	<p>ANNECY PRIX : 210 800 € N°245</p> <p>51 m² Secteur Courier - 4^{ème} et dernier étage, charmant T2 en parfait état, avec une cave et un grenier. DPE : F - GES : G</p>	<p>ANNECY PRIX : 221 340 € N°246</p> <p>56 m² au 43 bis Avenue de Genève Grand T2 avec cuisine fermée, séjour plein ouest et grand chambre. Beau potentiel. DPE : E - GES : C</p>	<p>ANNECY LE VIEUX PRIX : 347 820 € N°244</p> <p>49 m² Nichée entre lac & montagnes, dans un cadre de verdure et une résidence très sécurisée, au domaine de SAINT-LAURENT, ce T2 attend votre coup de cœur. DPE : en cours</p>



P 06 24 20 21 53
T 04 50 46 10 10
6, chemin des Fins (Place des Romains)
74000 ANNECY
contact@valmont74.fr www.valmont74.fr
Agence immobilière sans détention de fonds



Vos projets, Nos talents