



Thierry Gaillard, responsable des promotions chez Pilet & Renaud Transactions SA

Le marché de la promotion à Genève en 2018

PILET & RENAUD
Transactions

En 2018, le marché genevois de la promotion immobilière a témoigné d'un dynamisme sans faille, l'offre demeurant toujours grandement inférieure à la demande de logements.

Notre Canton ne compte que 18.5% de propriétaires, ce chiffre passant à 5% en Ville de Genève, si loin des 38% de propriétaires sur l'ensemble du pays.

Les prix dans la vente de biens neufs n'augmentent pas de manière significative par rapport aux exercices précédents. Cette stabilité relative, qui s'observe depuis plusieurs années, s'accompagne d'une tendance générale de la réduction de la taille des biens vendus.

On a recensé cette année plus d'une centaine de projets neufs en commercialisation à Genève. Ce comptage exhaustif va d'une promotion à taille humaine en zone 5 de villas contiguës ou d'immeubles, aux grands projets de Bernex, Plan-les-Ouates et Thônex, qui délivreront à terme plusieurs milliers de logements à la population, que ce soit à la vente ou à la location.

Ce dynamisme commercial des projets mis sur le marché s'explique par un certain nombre de facteurs:

Les logements PPE en LGZD, dont les prix démarrent aux environs de CHF 6'500.-/m², sont un excellent levier pour permettre aux classes moyennes d'accéder à la propriété. Ces biens

sont rares au regard de la demande: leur rythme de commercialisation rapide en témoigne parfaitement.

Le dispositif d'incitation Casatax, qui permet de réduire de moitié les droits d'enregistrement pour les biens inférieurs à CHF 1'173'000.-, offre un avantage non-négligeable lors d'un achat. Les biens situés sous ce prix sont systématiquement les premiers à être réservés par les acquéreurs.

L'acquisition d'un bien sur plan offre la possibilité aux acquéreurs de penser leurs logements selon leurs besoins.

La politique de taux bas pratiquée par les banques centrales pour soutenir l'investissement, qui nous le savons, ne sera pas éternelle, incite les ménages à l'endettement.

Ces succès commerciaux doivent cependant être nuancés, entre barrières à l'entrée et manque d'attractivité du marché pour les nouveaux entrants. Il est d'ailleurs judicieux pour un ménage qui souhaite accéder à la propriété de faire appel à une banque avant d'entreprendre ses recherches. Une évaluation en amont permettra de mieux jauger des possibilités d'acquisition et d'éviter de s'orienter vers des biens hors de portée des futurs acheteurs.

Aujourd'hui, la grande demande de la clientèle pour les appartements se situe autour de

CHF 1'600'000.- et CHF 1'800'000.- pour les villas contiguës. Au-delà de ces montants, la demande se réduit fortement: les promoteurs veillent donc à maintenir les prix dans cet intervalle.

En matière de localisation, la rive gauche demeure le secteur privilégié par les nouveaux entrants sur le marché de la propriété, avec des prix compris entre CHF 11'000 à 12'000.- à proximité du lac. Les prix pratiqués se détendent progressivement jusqu'à environ CHF 8'000.-/m² en se rapprochant des communes frontalières. Les zones périphériques (Lancy, Bernex, Vernier, Meyrin) se négocient toujours entre CHF 8'500.-/m² et CHF 9'000.-/m².

Enfin, l'exode de nos habitants est une réalité: en recherche de prix plus abordables, d'un choix plus important dans l'offre de promotions, ils sont encore près de 20'000 à avoir quitté notre Canton pour rejoindre, dans la plupart des cas, la Côte vaudoise ou la France voisine.

Acteur du marché depuis de nombreuses années, Pilet & Renaud Transactions a commercialisé avec succès divers projets sur le Canton en 2018. «Les Hauts de Vandoeuvres», promotion de 9 appartements luxueux à proximité immédiate du Golf Club de Genève, a rapidement trouvé tous ses acquéreurs.

Les 38 appartements de la «Résidence du Parc» à Lancy, commune offrant un développement d'infrastructures de tout premier ordre et à proximité de la nouvelle gare CEVA Lancy-Pont Rouge et du futur centre administratif de la Praille, se sont vendus en moins de 6 mois.

Actuellement «les Crêts de Pregny», projet à l'architecture résolument moderne et tournée vers le bien-être de ses futurs habitants, offre encore 2 lots à vendre sur les 14 prévus.

De nouveaux projets arrivent au printemps 2019. Pilet & Renaud Transactions reste un acteur incontournable du marché des biens neufs et votre meilleur partenaire pour mener à bien la transaction de vos biens, neufs, anciens, ou de rendement.