

Covid-19 : des répercussions différentes selon les territoires

Après le confinement, nombre de citoyens ont cherché à fuir la ville pour la campagne. 18 mois après le début de la crise sanitaire déclenchée par le Covid-19, qu'en pensent les acteurs de l'immobilier du territoire transfrontalier ? Verdict, coin bureau... les demandes des acheteurs en quête de biens sont-elles encore marquées par la pandémie ?

Dans leur note de conjoncture de juin 2021, les notaires haut-savoyards affirment que « contrairement au département du Rhône, on ne note pas d'effet de fuite des centres urbains que ce soit Annecy, le secteur jouxtant la Suisse ou encore les autres centres urbains des vallées irriguant le département. » Selon Yannick Garnier, notaire de Thonon-les-Bains, si la cherté du centre-ville lyonnais pousse les gens à s'en écarter, à Annecy « tout est cher ». À Thonon ? « En cinq minutes on est à l'extérieur et la fluidité de mouvement fait qu'on n'a pas besoin de sortir de la ville. Qu'ils soient à Marin ou à Thonon, ça ne change pas grand-chose pour les gens. » Et à Annemasse ? « Quel est l'intérêt pour un frontalier d'aller s'installer encore plus loin alors que c'est déjà compliqué d'aller en Suisse ? ».

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

« Statistiquement c'est difficile de dire

qu'il y a eu un mouvement « escargot », ajoute Yannick Garnier qui observe cependant que le secteur de Cruseilles « s'est pas mal rajeuni, avec une structure d'âges entre 30 et 40 ans ». Ces ménages seraient venus chercher des prix « à peu près raisonnables même s'ils restent élevés (environ 3800 €/m²) car Annecy dépasse les 4000 €/m² pour atteindre 10500 €/m² dans certaines copropriétés. » Pour le président adjoint de la FNAIM Savoie Mont-Blanc, Sébastien Cartier, le constat diffère un peu : « À l'intérieur du territoire du Grand Genève, les gens semblent de nouveau enclins à aller plus loin, entre 30 et 40 km autour des bassins économiques. Ça permet d'avoir des prix à la baisse et de pouvoir s'offrir une maison et un jardin. Je pense que le télétravail y est pour beaucoup. »

Côté Genève, pour Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) Genève, les déménagements vers l'extérieur de la ville sont plutôt la conséquence d'une envie d'être bien chez soi. « Il y a une « revalorisation » du lieu de vie et ça passe par plus d'espace ». Sans pouvoir donner de statistiques précises, il évoque un taux de rotation « passablement élevé » et des recherches de logements plus grands, avec jardin ou terrasse. Des biens « que l'on trouve plus facilement en dehors de la ville. » La pandémie a révélé « un regain d'intérêt pour l'accession à la propriété » et en conséquence « une augmentation des prix, notamment pour les villas », estime-t-il encore. « Il y a une sévère pénurie de logements à Genève depuis

le début des années 2000. Le taux de vacances est de 0,5 %, explique-t-il. Il y a aussi eu le gel de la densification de la zone « villas »... Depuis trois ans, plus de 2000 logements sortent par année, un record, mais ce sont des projets qui ont été initiés il y a cinq voire dix ans. » Si des mouvements sont observés des centres urbains vers les zones plus rurales, il semble que la pandémie ait « refroidi » les quelques Suisses encore désireux de s'installer en France. « Avec les fermetures de frontière, le confinement a plus fait peur qu'autre chose », résume Yannick Garnier ajoutant qu'en France le télétravail est « plus compliqué » qu'en Suisse. « La volonté est plutôt d'aller en direction du canton de Vaud. Les prix sont sensiblement moins chers qu'à Genève, on est dans la campagne et on reste en Suisse. »

MANQUE DE MAISONS

La pandémie a aussi modifié les critères de recherche des futurs acquéreurs. L'attrait pour les maisons est encore plus important. « Ça devient compliqué à trouver », dit Yannick Garnier. On a pas mal éclusé le stock de mai à fin 2020. » Même constat pour Sébastien Cartier qui note que « les programmes de maisons neuves, mitoyennes ou seules, avec un tout petit terrain se vendent bien. Les gens sont friands des maisons entre 80 et 130 m² avec trois chambres, 200 ou 300 m² de jardin pour la terrasse, le barbecue, la piscine... Ce n'est pas beaucoup plus cher qu'un T4, aux alentours de 350000 euros. » ■

Alexia Bastide



	AIN	HAUTE-SAVOIE	GENÈVE	VALAIS	VAUD
Nombre de logements ⁽¹⁾	317 983	517 217	239 694	263 445	423 160
Évolution sur 10 ans	+15,6 %	+16,7 %	+9,1 %	+16,3 %	+14,5 %
Résidences principales ⁽¹⁾	86,3 %	69,8 %	84,5 %	60,7 %	85,2 %
Résidences secondaires ⁽¹⁾	5,5 %	24 %	15 %	37 %	13,4 %
Logements vacants ⁽¹⁾	8,1 %	6,2 %	0,5 %	2,3 %	1,3 %
Logements occupés par leur propriétaire ⁽²⁾	62,4 %	60 %	18,1 %	54,5 %	29,8 %
Logements occupés par des locataires ⁽²⁾	35,8 %	37,3 %	73,8 %	40,4 %	65 %
Prix médian au m² des appartements neufs en 2020-2021	4840 €	4630 €	13 891 CHF	6 135 CHF	9 769 CHF
Prix médian au m² des maisons neuves en 2020-2021	2820 €	3 700 €	13 134 CHF	5 880 CHF	8 853 CHF

⁽¹⁾ Données 2018 pour la France et 2020 pour la Suisse (dernières données disponibles).

⁽²⁾ Données 2018 pour la France et 2019 pour la Suisse. Les données françaises portent sur les résidences principales ; les données suisses sur l'ensemble des logements occupés.

Sources : Insee, OFS, Office fédéral du développement territorial ARE, Vivant Partner

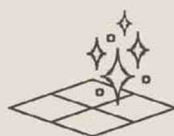
LOYER ANNUEL D'UN LOGEMENT DE STANDING INTERMÉDIAIRE

Sans frais accessoires en francs, au 4^e trimestre 2020 pour un 4 pièces de 110 m² de surface habitable nette, construction 2020



DISPARITÉS. Les frais de logement sont nettement plus élevés dans les centres urbains, agglomérations ou régions touristiques. Le loyer annuel moyen d'un appartement s'élève ainsi à moins de 15 000 francs dans certaines communes du Jura, de Neuchâtel, de Berne et des Grisons, alors qu'il dépasse 35 000 francs dans le canton de Genève. Les disparités sont encore plus marquées sur le front de la propriété : une maison individuelle à proximité des lacs de Zurich et du Léman coûte entre 2,5 et 2,8 millions de francs, soit cinq fois plus que dans le Jura. Les appartements sont également quatre fois plus chers, rendant la propriété inaccessible pour de nombreux ménages aux revenus intermédiaires.

Source : Credit Suisse



4 925 €

C'est le prix moyen au m² d'un logement collectif neuf dans le Genevois français en 2020, en hausse de 8 % sur l'année.

Source : FPI Alpes

HISTORIQUE. Les montants les plus bas se situent à Saint-Julien-en-Genevois (4 500 euros le m²) ; les plus hauts dans le Pays de Gex (5 500 euros). La hausse est toutefois restée modérée compte tenu de la forte pression exercée par la proximité de la Suisse sur ce secteur, dont les prix ont été majorés de 45 % en dix ans. En revanche, les mises en vente se sont contractées de 20 % sur l'année (1 641 logements), tout comme les réservations, en recul d'un tiers (1 468). Au total, l'offre disponible a progressé de 9 % (2 103 logements).

ÉVOLUTION DES INDICES DE LA DEMANDE EN SUISSE

Selon la taille du logement, entre février et décembre 2020, en %



Sources : Real-mat.ch60, Credit Suisse

DEMANDE. La Covid-19, conjuguée à des intérêts hypothécaires très bas, a dopé la demande de biens en propriété en 2020. Les mesures de confinement et la percée du télétravail ont par ailleurs accru l'importance du confort et de l'espace offert. L'attrait pour les logements de moyenne et grande taille, ainsi que des propriétés en périphérie, s'est naturellement développé.