

Prix

Pas de correction forte à l'horizon à Genève

Malgré la crise sanitaire, la demande devrait rester soutenue, estime Acanthe dans un rapport.

Fabrice Breithaupt

Apparemment, la pandémie de coronavirus n'a pas sensiblement grippé le marché immobilier régional, en particulier l'acquisition de biens résidentiels (logements). Ou alors, pas encore. C'est du moins ce qui ressort de l'édition 2020 de l'«Observatoire» du marché de l'immobilier romand rédigée par le bureau d'études Acanthe, filiale du groupe d'origine genevoise Naef.

Selon ce rapport, malgré les conséquences économiques du Covid-19, le niveau des prix semble ne pas avoir été impacté. Ainsi, en Suisse romande, au cours du premier semestre, les prix des PPE ont même augmenté de 1,3% et ceux des villas de 2,3%. «Étonnamment, et malgré le contexte d'incertitudes économiques, une éventuelle baisse des prix de l'immobilier sur le segment de la propriété n'est pas perceptible», constatent les spécialistes d'Acanthe.

Dans le canton de Genève, au cours des six premiers mois de 2020, le volume des ventes (valeur totale des biens vendus) a certes



La demande en villas pourrait être renforcée par la pandémie, celle-ci ayant accentué l'importance du bien-être à domicile. LAURENT GUIRAUD

baissé de 10%, mais cela «semble peu au regard du gel des activités durant le 2^e trimestre», relèvent les auteurs du rapport. Par contre, le nombre de transactions a chuté de 23%. Actuellement dans notre canton, le prix moyen d'une PPE à la revente est de 1,5 million de francs. C'est déjà plus qu'en 2019, où ce prix s'établissait à 1,28 million de francs.

La plupart des PPE vendues chez nous en 2019 l'ont été à un prix égal ou inférieur à 1,5 million de francs. La proportion des appartements à ce prix est passée de 69 à 75% lors des cinq dernières années. Acanthe explique ce phénomène en partie par une dégradation des revenus des potentiels acquéreurs, surreprésentés par les

employés du secteur bancaire privé (baisse des bonus et licenciements). L'enseigne estime que, «contre toute attente, il se pourrait que les prix des PPE connaissent une reprise et poursuivent leur croissance d'ici à la fin de l'année».

Acanthe note aussi que la vitesse à laquelle sont vendues les PPE s'est accélérée lors de ces trois dernières années, passant de près de six mois à trois mois en 2019. La preuve de l'engouement grandissant de la population pour la propriété immobilière.

Pour le marché des villas, le constat est similaire à celui des PPE. Le cabinet d'études observe, pour le premier semestre de 2020, un ralentissement encore plus marqué, le nombre de transactions

ayant reculé de 25%. En revanche, le prix moyen est en hausse. Hors segment «prestige» (biens à plus de 4 millions de francs), il se situait à la fin de juin dernier à 1,88 millions de francs. C'est à nouveau plus qu'en 2019 où il était de 1,75 million de francs. Ces chiffres ne permettent «donc pas de valider les prévisions de baisse des prix», insiste la filiale du groupe Naef.

Au total, 59% des maisons vendues en 2019 l'a été à un prix compris entre 700'000 et 2 millions de francs. La proportion de villas vendues à moins de 1 million de francs a chuté de 15 à 9% au cours des cinq dernières années, tandis que celle des villas vendues entre 1,5 et 2 millions de francs a augmenté de 24 à 30%.

Pour 2020-2021, les experts d'Acanthe ne prévoient «pas de correction significative des prix, même si le nombre de transactions devrait se réduire». Les prix devraient être soutenus notamment par une demande qui devrait rester intacte, voire être renforcée par le télétravail: «Ce phénomène a mis l'accent sur l'importance du bien-être à domicile, où la plupart des personnes actives passeront nettement plus de temps et aménageront sans doute un espace de travail. Les craintes à l'égard de nouveaux épisodes épidémiologiques pourraient renforcer la demande en villas au détriment des PPE, car profiter d'un espace extérieur privatif devient un luxe en temps de confinement», pronostiquent-ils.

C'est votre droit

Quels travaux sont à la charge du bailleur?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la CGI *



Question de Francine, à Plainpalais: «Mes locataires m'ont indiqué récemment qu'ils ont remplacé le frigidaire, trop ancien selon eux. Ils ont aussi ajouté une barre de sécurité sur la porte d'entrée. Ils m'informent qu'ils déduiront le montant de ces factures du prochain loyer. Ont-ils le droit d'agir de la sorte?»

De façon générale, la loi prévoit que le locataire n'a pas le droit d'effectuer des travaux ou des rénovations sans l'accord du bailleur pendant toute la durée du bail.

Le plus souvent, les baux ou les conditions générales comprennent une liste des menus travaux à la charge du locataire. Pour les travaux plus importants qui consistent en des travaux d'entretien ou des réparations plus importantes, ils sont à la charge du bailleur.

Lorsque le locataire effectue des travaux sans autorisation écrite du bailleur ou commande des travaux de réparation sans en

avoir informé préalablement son bailleur, il en assumera la charge.

S'agissant du frigo prétendument défectueux, il ne s'agit pas de menus travaux que les locataires de notre lectrice auraient dû prendre en charge. Cela étant, ses locataires auraient dû lui demander soit de le faire réparer, soit de le faire remplacer. Ils doivent donc assumer cette facture.

Pour la nouvelle barre de sécurité, la question pourrait se poser de savoir s'il s'agit d'un défaut, dont la réparation incomberait à la bailleuse. Dans son cas, l'existence d'une barre de sécurité était-elle une qualité attendue? A priori, tel n'est pas le cas. Une porte palière ne doit pas forcément être munie d'une barre de sécurité. Son absence ne peut ainsi être considérée comme un défaut. Les locataires doivent donc la prendre à leur charge, et la bailleuse serait même en droit de leur demander de l'ôter, au moment de leur départ. Bien sûr, notre lectrice peut proposer d'en prendre une partie, ou l'entier, à sa charge en demandant à ses locataires de laisser la barre à leur départ.

Enfin, les locataires ne sont pas en droit de déduire ce montant du loyer. S'ils le faisaient, la bailleuse pourrait alors les mettre en demeure de lui verser l'entier du loyer dans un délai de trente jours en les menaçant de résilier leur bail à défaut du paiement intégral du loyer.

* Chambre genevoise immobilière, www.cgionline.ch

PUBLICITÉ

Petites annonces

Insérez votre petite annonce
Tél. 021 349 50 60

Vente

Valais

Appartements

Martigny, appartement 2,5 pièces, 51 m², terrasse 23 m². A 5 minutes de la gare, du centre ville et de l'autoroute, Fr. 395'000.-. Tél. 079 420 97 63.

Location

Genève

Chambre, studio, 1½ pièce

1,5 pièce confortable, Thônex centre, balcon vue dégagée Mont-Blanc, parc arboré, services publics très proches, conciergerie, Fr. 1'250.-/mois. Optimal pour personne retraitée. Informations d'usage exigées pour réponse et visite. Ecrire sous-chiffre SD4295GGEA, Goldbach Publishing AG, case postale 930, 1001 Lausanne.

Location

Vous déménagez?



Police 117
Feu 118

Ceci pourrait être votre publicité!
Communiquez avec vos clients de demain.

021 349 50 50 | goldbach.com | annonces@tdg.ch

GOLDBACH

Toute l'info locale
et internationale 7 jours/7

Tribune
de Genève

L'information,
c'est notre métier.

Je m'abonne

shop.tdg.ch

dès
CHF 15.-
/mois