

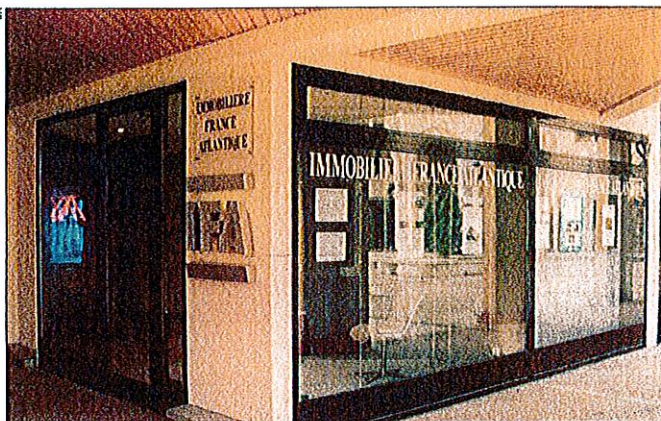
• Les tendances de l'immobilier en France voisine

## Quelles perspectives pour quel avenir ?

*Aïcha Arrighi est responsable de l'Immobilier France Atlantique (IFA), filiale française de la Société Privée de Gérance. Elle a vu le marché de l'immobilier évoluer depuis 1989, date à laquelle l'agence IFA s'est installée aux Portes de France à Gaillard, et nous a livré ses commentaires.*

**S'**il est une évidence, le fait que les prix de l'immobilier soient arrivés depuis 1996 à un niveau bien éloigné de ce que l'on avait pu connaître avant la crise de l'immobilier dans les années 89-90, il est aussi vrai que nous avons peut-être été «mal habitués» avec, directement après la crise, un marché caractérisé par des prix bas, sous-évalués par rapport à ce que notre région nous offre, à savoir la proximité avec Genève, ville internationale située entre lac et montagnes... Cette forte attractivité de la région peut justifier les tendances actuelles. Pour Aïcha Arrighi «il faut en être conscient». Mais, pourrait-on ajouter, profiter de ce contexte bien particulier pour surévaluer son bien peut avoir pour effet de «casser» le marché.

En effet, au-delà de certaines variations minimes, la valeur vénale d'un objet sur le marché actuel est évaluée de façon similaire par la plupart des agents immobiliers, une



L'agence Immobilier France Atlantique est directement rattachée à la Société Privée de Gérance.



Pour Aïcha Arrighi «Les prix vont se stabiliser».

profession strictement réglementée en France, soit dit en passant. Par les temps qui courent, il n'est cependant pas rare que le prix souhaité ou annoncé par les vendeurs dépasse nettement la valeur objective de leur bien. C'est assez normal, car la forte demande et la hausse des prix inspirent certains propriétaires qui peuvent vouloir s'assurer une marge supplémentaire de 15% à 20% par rapport aux prix du marché... «Les propriétaires qui revendent pour acheter ensuite un nouveau bien veulent réaliser une plus-value et pouvoir acquérir plus grand ou plus luxueux pour le même prix, note Aïcha Arrighi. Nous cherchons à convaincre notre clientèle de ne pas miser sur un prix hors marché, car la vente risque d'être plus lente, sans parler des effets

néfastes sur le marché». Il est évident que tous les agents immobiliers ne tiennent pas ce langage, et que certains n'hésitent pas à abonder dans le sens d'une exagération du prix, dans l'espoir d'arracher le mandat.

Aïcha Arrighi constate cet état de fait mais n'en n'est pas pour autant alarmiste: «Ce qui reste en vente un an en agence n'aura de tout façon pas été estimé au juste prix», explique-t-elle. Sur ce marché de vendeurs où les demandes sont supérieures à l'offre, les biens ne demeurent en moyenne qu'un à deux mois en vente, quand ils sont au prix du marché. Les acquéreurs ne désirent pas acheter coûte que coûte.

### La stabilité en toile de fond

Notre interlocutrice voit le marché évoluer positivement. La stabilité serait le maître mot pouvant caractériser, selon elle, les années à venir: «Je pense que les prix ne vont pas baisser. Tout est favorable aujourd'hui à l'immobilier, même les taux hypothécaires. Les prix vont plutôt se stabiliser». Et s'il est une évolution récente qu'a constaté la responsable de l'agence immobilière dans son secteur, c'est une conséquence directe des derniers accords bilatéraux: les Suisses qui composent, avec les frontaliers, l'essentiel de la clientèle

de l'agence, achètent aujourd'hui en France pour y résider à l'année. Ils se délocalisent, et viennent à vendre les demeures auparavant acquises au titre de résidences secondaires pour acheter des biens situés en ville, plus près des commodités.

Dernière constatation, on ne peut plus positive, le volume d'affaires d'IFA, qui gère un portefeuille d'objets de tout niveau, est en progression par rapport à l'année dernière sur la même période. ■

Martine Vineturine

IMMOBILIER **REVAC** REAL ESTATE

**RECHERCHONS**  
pour nos clients  
**VILLAS**  
**APPARTEMENTS**  
**& TERRAINS**

Estimation gratuite. Réalisation rapide.  
Discrétion assurée.  
Société fondée en 1975

REVAC SA - 52, Montbillant - 1211 Genève 2  
Tél. 022 734 15 40 - Fax 022 734 12 20  
info@revac.net