

Notre édition annuelle de la grille de prix pour les terrains en zone villa (canton de Genève et district de Nyon) est élaborée depuis 2001 à l'aide de plusieurs acteurs importants de l'immobilier romand. Nous avons essayé de discerner l'évolution des prix pour cette zone de construction (5^e zone, villa).

Nous constatons une baisse des prix pour la seconde fois depuis que nous établissons cette grille.

F. Hiltbrand, F. Strobino et G. Bennaim.

AVERTISSEMENTS:

Bien que basés sur une large référence, les prix sont indicatifs et n'engagent pas les rédacteurs de ce document

Même si la densité en zone villa a augmenté fortement, les prix restent relativement stables. En effet, les surfaces de plancher réalisées avec une forte densité ont des qualités de vue et d'espaces inférieures aux objets réalisés avec les densités anciennes. Pour maintenir des prix de vente correspondants à cette « qualité », le terrain n'est pas augmenté proportionnellement. Selon le secteur, on peut même observer le contraire dans un marché de plus en plus tendu.

Notre approche est basée sur la partie valorisée d'un terrain pour la villa individuelle avec une densité de 0,25.

Toutefois l'appréciation ou la dépréciation éventuellement possible pour les

densifications supérieure à 0,25 doit être étayée par une étude de valorisation.

Il va de soi que des transactions peuvent facilement s'écarter de nos appréciations, notamment lorsqu'elles concernent des terrains libres de construction, proches du centre-ville, sans contraintes particulières et de formes proportionnées.

Les observations continuent de démontrer l'axiome immobilier récurrent qui veut que le sous-jacent de la valeur est : « situation, situation, situation ». Cela est notable pour le segment supérieur, moins dévalorisé ; traduisant dans les chiffres que ces acteurs n'ont pas les mêmes fondamentaux que sur les autres segments du marché.

A l'autre extrémité du marché, les objets les moins bien placés se dévalorisent plus fortement.

NB :

Afin d'être informé des prochaines mises à jour, il suffit de se rendre sur notre site internet et cliquer sur le symbole « J'AIME » de Facebook.

REMARQUES GENERALES.

Le présent indicateur est basé sur les expériences et sur l'analyse de transactions récentes. Cette étude est soumise à une palette de courtiers.

La fourchette indicative de valeurs correspond au prix par mètre carré d'un terrain en zone 5 (villa), valorisé, utilisant la totalité des droits à bâtir, un indice de 0,25 et avec une construction, réalisée ou potentielle, judicieusement disposée.

Nous remercions pour leur précieuse collaboration les agences immobilières :

CGI Immobilier [\(site\)](#)
 COMPTOIR IMMOBILIER [\(site\)](#)
 GEROFINANCE-DUNAND [\(site\)](#)
 PILET & RENAUD [\(site\)](#)
 PRAEMIUM Immobilier [\(site\)](#)
 Régie du RHÔNE [\(site\)](#)
 Régie SCHMID SA [\(site\)](#)
 SOCOGESTAR SA [\(site\)](#)
 STOFFEL IMMOBILIER

1 GÉNÉRALITÉS :

Pour les petites parcelles (< 900 m2) on peut admettre une plus-value de 50 CHF à 100 CHF par m2.

Pour les parcelles en 1^{er} et 2^e rang par rapport à une route importante, la moins-value est de 50 CHF à 150 CHF par m2.

La moins-value est de 50 CHF à 150 CHF par m2 pour les viabilisations à créer.

2 DETAIL DES REGIONS

2.1 HERMANCE - ANIERES - CORSIER - MEINIER

HERMANCE	1'000.-	1'300.-
Rives du lac	2'500.-	3'200.-
ANIERES	1'000.-	2'000.-
Rives du lac	2'800.-	3'700.-
CORSIER	1 300.-	2'000.-
Rives du lac	2'900.-	3'800.-
GY – JUSSY (*)	850.-	1'250.-
PRESINGE	950.-	1'300.-
MEINIER	950.-	1'200.-
VESENAZ	1'400.-	2'000.-
Plateau	1'500.-	1'900.-
Rives du lac	2'900.-	3'900.-
Bord rte cantonale	800.-	1'000.-

2.2 COLLONGE-BELLERIVE - COLOGNY - CHOULEX - PUPLINGE

COLLONGE-BELL.	1'500.-	2'300.-
Rives du lac	2'900.-	3'900.-
Bord de rte cantonale	800.-	1'000.-
COLOGNY		
Cologny-lac	2'500.-	3'500.-
Cologny-Gradelle	1'300.-	1'800.-
VANOEUVRES		
Seymaz	1'300.-	1'500.-
Hauts de Crêts	1'700.-	2'700.-
La Capite	1'800.-	2'600.-
CHOULEX (*)	1'000.-	1'300.-
PUPLINGE (*)	900.-	1'200.-

2.3 TROIS CHENES

THÔNEX		
Bel-Air	1'200.-	1'400.-
Mon-Idee	1'200.-	1'300.-
P-à-Bochet	1'100.-	1'300.-
Sous-Moulin	1'000.-	1'500.-

CHENE-BOUGERIES - CHENE-BOURG

Grange-Canal	1'500.-	2'100.-
Grange-Falquet	1'600.-	1'900.-
Malagnou	1'700.-	2'300.-
Bord de route	900.-	1'200.-

CONCHES	1'900.-	2'600.-
Villette	1'800.-	3'000.-

GE-VILLE à proximité dev3 1'000.-

A proximité de la zone de développement, selon (pratique administrative OLO du 01.10.2013 [\(ici\)](#))

Bout-du-monde	1'000.-	2'200.-
---------------	---------	---------

(*) pas de zone villa, prix de référence IUS 0.4

2.4 VEYRIER - TROINEX - PLAN-LES-OUATES - BARDONNEX

VEYRIER	1'200.-	1'400.-
Pinchat (Breccolini Orjobet)	1'300.-	1'600.- 1'500.-
TROINEX	1'400.-	1'500.-
Drize	1'300.-	1'400.-
PLAN-LES-OUATES		
Arare	1'100.-	1'250.-
Mère-Voie	1'000.-	1'100.-
BARDONNEX	1'100.-	1'250.-
Saconnex-d'Arve	1'100.-	1'200.-

2.5 LANCY - BERNEX - CHAMPAGNE - CHANCY

LANCY - ONEX		
Les Verjus	950.-	1'100.-
Rte de Chancy	900.-	1'000.-
CONFIGNON - BERNEX		
Cressy	1'000.-	1'300.-
Versant ville	1'100.-	1'400.-
Versant Salève	1'000.-	1'350.-
PERLY	900.-	1'100.-
SORAL (*)	700.-	850.-
LACONNEX-AVUSY	800.-	950.-
CHANCY (*)	700.-	850.-
AVULLY-CARTIGNY	750.-	900.-

2.6 MANDEMENT

DARDAGNY (*)	750.-	1'000.-
RUSSIN (*)	800.-	900.-
SATIGNY	800.-	950.-
AIRE-LA-VILLE	700.-	850.-
VERNIER	700.-	900.-
MEYRIN		
Riantbosson	800.-	900.-
La Citadelle	850.-	950.-

(*) pas de zone villa,
prix de référence IUS 0.4

2.7 TRIANGLE D'OR

PETIT-SACONNEX		
Pommière	1'100.-	1'400.-
Versant aéroport	900.-	1'200.-
GRAND-SACONNEX		
Village /ONU	1'200.-	1'500.-
Versant aéroport	950.-	1'100.-

2.8 PREGNY - CHAMBESY

PREGNY-CHAMBESY		
Dessus	1'200.-	1'500.-
Versant lac	1'800.-	2'800.-
Bords du lac	2'800.-	3'500.-
Rte Suisse/CFF	800.-	1'100.-
Avions	700.-	950.-

BELLEVUE		
Les Tuileries	900.-	1'000.-
Valavran	800.-	950.-

GENTHOD	800.-	1'000.-
---------	-------	---------

VERSOIX		
Versant Lac	900.-	1'200.-
Ecogia - St-Loup	900.-	1'100.-
Bords du lac	2'000.-	3'200.-

COLLEX BOSSY	850.-	1'100.-
--------------	-------	---------

2.9 Côte vaudoise (district de Nyon) entre lac et autoroute

NYON	1'000.-	1'200.-
CELIGNY ET TERRE-SAINTE		
Hors nuisances	900.-	1'200.-
Avec vue dégagée	1'300.-	1'500.-
Bords du lac	2'000.-	3'300.-

MIES, TANNAY, COMMUGNY, FOUNEX		
COPPET	950.-	1'100.-
Avec vue dégagée	1'100.-	1'500.-

2.10 Côte vaudoise (district de Nyon) entre autoroute et Jura

ARZIER - LE VAUD, ST-CERGUE,		
BASSINS	450.-	650.-
BOREX-CRASSIER	750.-	1'000.-
GINGINS - TRELEX	750.-	950.-