

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).

La baisse des prix amorcée l'an passé se poursuit. Pour la quatrième fois depuis que nous établissons cette grille.

AVERTISSEMENTS :

Nous essayons d'être complets, mais nos observations sont parfois limitées pour certains secteurs ; 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 supérieures à IUS de 0,25 doit être étayée par une étude de valorisation. Les prix de vente des nouveaux objets doivent correspondre à la capacité des ménages. Les valeurs retenues s'entendent pour des parcelles libres de toute contrainte (notamment servitudes, bruit, restrictions légales, pollution, etc.).

Ils s'entendent pour des prix moyens, toute parcelle devant être appréciée pour sa spécificité.

Il va de soi que des transactions peuvent facilement s'écarter de nos chiffres, 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.

À 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 :
(par ordre alphabétique)
COMPTOIR IMMOBILIER ([site](#)).
GEROFINANCE-DUNAND ([site](#)).
M3 Real estate ([site](#)).
PILET & RENAUD ([site](#)).
Régie du RHÔNE ([site](#)).
Régie SCHMID SA ([site](#)).
SOCOGESTAR SA ([site](#)).
STOFFEL IMMOBILIER ([site](#)).

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	850.-	1'100.-
Rives du lac	2'200.-	2'600.-
ANIERES	850.-	1'600.-
Rives du lac	2'500.-	3'000.-
CORSIER	1 100.-	1'600.-
Rives du lac	2'600.-	3'100.-
GY – JUSSY (*)	850.-	1'000.-
PRESINGE	850.-	1'100.-
MEINIER	850.-	1'100.-
VESENAZ	1'200.-	1'600.-
Plateau	1'250.-	1'400.-
Rives du lac	2'600.-	3'300.-
Bord rte cantonale	700.-	900.-

2.2 COLLONGE-BELLERIVE - COLOGNY - CHOULEX - PUPLINGE

COLLONGE-BELL.	1'300.-	1'950.-
Rives du lac	2'600.-	3'300.-
Bord de rte cantonale	800.-	950.-
COLOGNY		
Cologny-lac	2'200.-	3'000.-
Cologny-Gradelle	1'100.-	1'600.-
VANDOEUVRES		
Seymaz	950.-	1'300.-
Hauts de Crêts	1'500.-	2'400.-
La Capite	1'600.-	2'200.-
CHOULEX (*)	950.-	1'100.-
PUPLINGE (*)	850.-	1'050.-

2.3 TROIS CHENES

THÔNEX		
Bel-Air	1'000.-	1'100.-
Mon-Idée	900.-	1'000.-
P-à-Bochet	850.-	1'000.-
Sous-Moulin	900.-	1'200.-
CHENE-BOUGERIES - CHENE-BOURG		
Grange-Canal	1'300.-	1'700.-
Grange-Falquet	1'100.-	1'700.-
Malagnou	1'300.-	1'800.-
Bord de route	850.-	1'000.-
CONCHES		
Villette	1'700.-	2'500.-
GE-VILLE proche dev3		1'000.-
Bout-du-monde	1'000.-	1'800.-

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

Attention en zone villa, pour toutes les zones réservées, et les terrains à proximité de la zone de développement, les valeurs retenues sont à traiter selon la pratique administrative OCLPF.

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

VEYRIER	950.-	1'100.-
Pinchat (Breccolini Orjobet)	950.-	1'200.- 1'300.-
TROINEX	1'100.-	1'300.-
Drize	1'000.-	1'200.-
PLAN-LES-OUATES		
Arare	900.-	1'000.-
Mère-Voie **	750.-	900.-
BARDONNEX **	900.-	1'000.-
Saconnex-d'Arve	850.-	1'000.-

2.5 LANCY - BERNEX - CHAMPAGNE - CHANCY

LANCY - ONEX		
Les Verjus	750.-	1'050.-
Rte de Chancy	700.-	1'000.-
CONFIGNON - BERNEX		
Cressy	800.-	1'100.-
Versant ville	850.-	1'200.-
Versant Salève	800.-	1'150.-
PERLY	700.-	750.-
SORAL (*)	650.-	850.-
LACONNEX-AVUSY	700.-	850.-
CHANCY (*)	650.-	700.-
AVULLY-CARTIGNY	700.-	750.-

2.6 MANDEMENT

DARDAGNY (*)	650.-	900.-
RUSSIN (*)	700.-	850.-
SATIGNY	700.-	900.-
AIRE-LA-VILLE	650.-	800.-
VERNIER	650.-	850.-
MEYRIN		
Riantbosson	600.-	800.-
La Citadelle	650.-	750.-

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

(**) projet tram 700.- 800.-

2.7 TRIANGLE D'OR

PETIT-SACONNEX		
Pommerie	850.-	1'100.-
Versant aéroport	700.-	1'000.-
GRAND-SACONNEX		
Village /ONU	900.-	1'100.-
Versant aéroport	750.-	950.-

2.8 PREGNY - CHAMBESY

PREGNY-CHAMBESY		
Dessus	1'050.-	1'300.-
Versant lac	1'500.-	2'300.-
Bords du lac	2'200.-	2'800.-
Rte Suisse/CFF	750.-	900.-
Avions	550.-	800.-

BELLEVUE		
Les Tuileries	800.-	900.-
Valavran	700.-	850.-
GENTHOD	700.-	950.-

VERSOIX		
Versant Lac	800.-	1'000.-
Ecogia - St-Loup	750.-	900.-
Bords du lac	1'700.-	2'400.-
COLLEX BOSSY	750.-	950.-

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

NYON	1'000.-	1'200.-
CELIGNY ET TERRE-SAINTE		
Hors nuisances	800.-	1'050.-
Avec vue dégagée	850.-	1'200.-
Bords du lac	1'800.-	2'600.-

MIES, TANNAY, COMMUGNY, FOUNEX		
COPPET	750.-	950.-
Avec vue dégagée	950.-	1'200.-

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

ARZIER - LE VAUD, ST-CERGUE,		
BASSINS	300.-	600.-
BOREX-CRASSIER	600.-	850.-
GINGINS - TRELEX	600.-	800.-