

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.

Comme d'habitude, 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, mais de manière moins accentuée selon nous et nous constatons même une certaine stabilité dans la couronne urbaine.

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 et une simple 'règle de 3' n'est pas toujours indiquée en cas de densité plus importante.

En effet, l'appréciation ou la dépréciation éventuelle pour des 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.). Elles s'entendent pour des prix moyens, toute parcelle devant être appréciée pour sa spécificité.

L'Etat a édité un guide pour indiquer dans quelles conditions il accordera une dérogation pour une densité supérieure à 0,25 dans le cas d'habitat groupé. Les conditions risquent probablement de faire diminuer le prix du terrain pour une densité pouvant être supérieure à 0,44. En effet, pour exemple, des garages souterrains peuvent être demandés.

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 soit la qualité de l'emplacement ; cela est particulièrement valable pour le segment supérieur, parfois 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 parfois plus fortement.

Ainsi, quand les prix dans la couronne urbaine semblent conserver un certain maintien, ceux dans les régions plus excentrées ont plus fortement marqué le pas, confirmant une correction de marché nécessaire. En effet, la classe moyenne, à qui s'adressent ces objets, peine à trouver un financement par manque de fonds propres et par un taux d'effort pénalisant.

De plus, l'Etat, en établissant des « zones réservées », ajoute des incertitudes quant au futur de ces zones, rendant difficiles les transactions supérieures aux montants qui seraient retenus en zone de développement, à plus forte raison alors que la dérogation pour une densité à plus de 0,25 n'est pas accordée. Pour mémoire, rappelons que le prix plafond d'un tel terrain (en ZD) est fixé AU MAXIMUM à CHF 1'000.-/m² de terrain valorisé (sur base d'un IUS de 0,2) et peut, dans certains cas, être inférieur.

Finalement, les risques de pollution ne sont pas à écarter dans un univers qui devient de plus en plus normatif. Il faut avoir à l'esprit, pour les terrains situés dans la zone des nuisances de l'aéroport que la Confédération est en train de revoir ces zones de bruit, ce qui pourrait rendre certains terrains inconstructibles. Le site internet de la Confédération peut donner plus de renseignements en effectuant une recherche avec le mot-clé 'PSIA'.

Finalement, une consultation régulière de deux sites de l'Etat de Genève peut être très utile avant toute opération liée à l'immobilier :

- pour l'aménagement du territoire :
<https://www.ge.ch/consulter-plans-amenagement-adoptes>
- pour une parcelle :
<https://www.etat.ge.ch/geoportail/pro>

Remarques:

- Les valeurs proposées dans ce document ne prennent pas en compte les dépendances, usuellement moins valorisées.
- La valeur par mètre carré de terrain ne prend pas en compte les restrictions légales (servitudes notamment) et toutes les autres limitations, comme les arbres à conserver pour exemple.
- L'Etat a édicté un guide de pratique administrative qui détermine comment calculer usuellement les mètres carrés habitables qui entrent en compte pour l'indice.

- L'indice de référence de 0,25 se rapporte à l'article 59 de la L 5 05. Tout dépassement de cet indice est considéré comme une dérogation (alinéa 4), même si l'obligation est faite de construire selon un standard de haute performance énergétique (HPE).
- Il est toujours important de corroborer une valeur « de développement » en déduisant de la valeur de vente estimée du futur bien tous les coûts nécessaires à cette valorisation. La valeur résiduelle étant nécessairement dédiée au terrain et au risque / bénéfice pour réaliser cette construction selon ses qualités.
- 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 locaux pour validation.

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 (par ordre alphabétique) :

BAUMA IMMOBILIER – COMPTOIR IMMOBILIER – GEROFINANCE-DUNAND – M3 Real estate – PILET & RENAUD – PRAEMIUM – Régie du RHÔNE – Régie SCHMID SA – SOCOGESTAR SA – 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 100 CHF à 150 CHF par m2.

La moins-value est de 100 CHF à 150 CHF par m2 pour les viabilisations à créer.

2. DÉTAIL DES RÉGIONS

2.1. COLLONGE-BELLERIVE - COLOGNY - CHOULEX - PUPLINGE

COLLONGE-BELL.	1'200.-	1'950.-
Rives du lac	2'200.-	3'000.-
Bord route cant.	800.-	950.-

VESENAZ	1'200.-	1'600.-
Plateau	1'250.-	1'400.-
Rives du lac	2'200.-	3'000.-
Bord route cant.	700.-	900.-

COLOGNY		
Cologny-lac	2'000.-	2'800.-
Cologny-Gradelle	1'100.-	1'600.-

VANDOEUVRES	1'400.-	2'200.-
Seymaz	950.-	1'300.-
Hauts-Crêts	1'500.-	2'100.-
La Capite	1'600.-	2'200.-

CHOULEX (*)	950.-	1'100.-
PUPLINGE (*)	850.-	1'050.-

2.2. HERMANCE - ANIERES - CORSIER - MEINIER

HERMANCE	850.-	1'100.-
----------	-------	---------

Rives du lac	2'000.-	2'500.-
ANIERES	850.-	1'600.-
Rives du lac	2'200.-	2'600.-
CORSIER	1'100.-	1'600.-
Rives du lac	2'200.-	2'800.-
GY – JUSSY (*)	800.-	950.-
PRESINGE	800.-	1'000.-
MEINIER	850.-	1'050.-

2.3. TROIS CHENES - GE-VILLE

THÔNEX		
Bel-Air	950.-	1'100.-
Mon-Idée	900.-	1'000.-
P-à-Bochet	850.-	900.-
Sous-Moulin	900.-	1'100.-

CHENE-BOUGERIES - CHENE-BOURG		
Grange-Canal	1'200.-	1'600.-
Grange-Falquet	1'000.-	1'600.-
Malagnou	1'200.-	1'800.-
Bord de route	700.-	950.-

CONCHES	1'600.-	2'100.-
Villette	1'600.-	2'300.-

GE-VILLE proche dev3		1'000.-
Bout-du-monde	1'000.-	1'800.-

VEYRIER - TROINEX - PLAN-LES-OUATES - BARDONNEVEYRIER	950.-	1'100.-
Pinchat	950.-	1'200.-
(Breccolini Orjobet)		1'300.-

TROINEX	1'100.-	1'300.-
Drize	1'000.-	1'300.-

PLAN-LES-OUATES		
Arare	900.-	1'000.-
Mère-Voie (**)	750.-	900.-

BARDONNEX (**)	850.-	1'000.-
Saconnex-d'Arve	850.-	1'000.-

2.4. LANCY - BERNEX – CHAMPAGNE - CHANCY

LANCY - ONEX		
Les Verjus	750.-	1'100.-
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.-
-----------------	-------	-------

2.5. 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.-
2.6. TRIANGLE D'OR		
PETIT-SACONNEX		
Pommière	900.-	1'150.-
Versant aéroport	650.-	950.-
GRAND-SACONNEX		
Village /ONU	900.-	1'150.-
Versant aéroport	700.-	900.-
2.7. PREGNY - CHAMBESY		
PREGNY-CHAMBESY		
Dessus	1'050.-	1'200.-
Versant lac	1'500.-	2'000.-
Bords du lac	2'200.-	2'600.-
Rte Suisse/CFF	750.-	850.-
Avions(***)	550.-	750.-
BELLEVUE		
Les Tuileries	800.-	900.-
Valavran	700.-	850.-
GENTHOD	700.-	950.-
VERSOIX		
Versant Lac	750.-	950.-
Ecogia - St-Loup	750.-	900.-
Bords du lac	1'700.-	2'200.-
COLLEX BOSSY	700.-	900.-
2.8. COTE VAUDOISE (district de Nyon) entre lac et autoroute		
NYON	1'000.-	1'200.-
CELIGNY ET TERRE-SAINTE		
Hors nuisances	800.-	1'050.-
Vue dégagée	850.-	1'200.-
Bords du lac	1'600.-	2'000.-
MIES, TANNAY, COMMUGNY, FOUNEX		
COPPET	750.-	950.-
Vue dégagée	950.-	1'200.-
2.9. COTE VAUDOISE (district de Nyon) entre autoroute et Jura (pas ou peu de vue sur le Lac)		
ARZIER - LE VAUD, ST-CERGUE,		

BASSINS	300.-	600.-
BOREX-CRASSIER	600.-	850.-
GINGINS – TRELEX	600.-	800.-

(*) pas de zone villa, prix de référence avec un IUS de 0,6 correspondant à une densité usuelle en zone village (4).

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

(***) Attention à la nouvelle zone de bruit (PSIA)

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 (PA-SI-001-05).