

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.

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

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 tension haussière dans la couronne urbaine. Certains promoteurs valorisent dans cette région les sous-sols (inhabitables au regard de la LCI) dans le dessein de pouvoir assumer un prix d'achat déraisonnable.

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. Une simple « règle de trois » n'est pas toujours indiquée en cas de densité plus importante.

En effet, l'appréciation ou la dépréciation éventuelle pour une densification plus forte doit être étayée par une étude de valorisation avec des prix de vente des nouvelles constructions correspondant à la capacité des acquéreurs.

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.

L'État 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 atteindre à 0,44 ; des installations spéciales étant exigées. Certaines communes, opposées à la rationalisation du sol, émettent des préavis défavorables à une densification élevée. Le Tribunal fédéral est appelé à trancher.

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. Cela a comme corollaire que les terrains pour y construire des maisons individuelles deviennent difficiles à obtenir, ne laissant souvent le choix au futur propriétaire que d'acheter une parcelle construite et de raser la villa existante, quel que soit son état.

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.

Ainsi, si les prix dans la couronne urbaine semblent conserver un certain maintien (voire

une légère augmentation), ceux dans les régions plus excentrées ont plus fortement marqué le pas, confirmant une correction du 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'incertitude liée à l'établissement par l'État, de « zones réservées » rend difficile les transactions supérieures aux montants imposés en zone de développement.

Pour mémoire, nous rappellerons que celui-ci est fixé AU MAXIMUM à 1'000.- CHF/m² de terrain. Il peut être inférieur dans certains cas.

Au regard d'un jugement du Tribunal déclarant qu'une zone réservée qui n'aurait pas été déclassée au 30 juin 2020 retrouvera son statut original, il faudrait considérer que le potentiel de hausse serait sous-jacent.

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 de bruit de l'aéroport que la Confédération a édicté une carte qui garantit un niveau sonore jusqu'en 2030, ce qui rend de fait certains terrains impropres à la construction de logement.

Finalement, une consultation régulière de deux sites de l'État de Genève peut être très utile avant toute opération liée à l'immobilier, pour l'aménagement du territoire [plans d'affectation adoptés](#) et plus particulièrement, pour une parcelle, [zone de construction](#)

NB :

- 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, comme les arbres à conserver pour exemple.
- L'État 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 LCI. Tout

dépassement de cet indice est considéré comme une dérogation. 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 du bénéfice de vente tous les coûts nécessaires à cette valorisation. La valeur résiduelle étant nécessairement dédiée au terrain et à la rémunération du risque pour la promotion.

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)
BAUMA IMMOBILIER, PILET & RENAUD,
PRAEMIUM IMMOBILIER, 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 DETAIL DES REGIONS

2.1 COLLONGE-BELLERIVE - COLOGNY - CHOULEX - PUPLINGE

COLLONGE-BELL.	1'200.-	1'800.-
Rives du lac	2'800.-	3'300.-
Bord de rte cantonale	800.-	950.-
VESENAZ	1'200.-	1'700.-
Plateau	1'250.-	1'450.-
Rives du lac	2'500.-	3'300.-
Bord rte cantonale	700.-	900.-
COLOGNY		
Cologny-lac	2'200.-	3'000.-
Cologny-Gradelle	1'100.-	1'600.-
VANDOEUVRES	1'400.-	2'200.-
Seymaz	950.-	1'350.-
Hauts de Crêts	1'500.-	2'100.-
La Capite	1'600.-	2'200.-
CHOULEX (*)	950.-	1'100.-
PUPLINGE (*)	850.-	1'000.-

2.2 HERMANCE - ANIERES - CORSIER - MEINIER

HERMANCE	850.-	1'050.-
Rives du lac	2'200.-	2'800.-
ANIERES	850.-	1'600.-

Rives du lac	2'500.-	2'900.-
CORSIER	1 100.-	1'600.-
Rives du lac	2'600.-	3'000.-
GY – JUSSY (*)	850.-	900.-
PRESINGE	850.-	950.-
MEINIER	850.-	1'000.-

2.3 TROIS CHENES – GE ville

THÔNEX		
Bel-Air	1'000.-	1'500.-
Mon-Idee	900.-	1'000.-
P-à-Bochet	850.-	900.-
Sous-Moulin	900.-	1'050.-
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.-	2'200.-
Villette	1'700.-	2'250.-
GE-VILLE proche dev3		1'000.-
Bout-du-monde	1'000.-	1'750.-

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

VEYRIER	950.-	1'100.-
Pinchat	950.-	1'200.-
(Breccolini Orjobet)		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.-	800.-
LACONNEX-AVUSY	700.-	800.-
CHANCY (*)	600.-	675.-
AVULLY-CARTIGNY	650.-	700.-

2.6 MANDEMENT

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

2.7 TRIANGLE D'OR

PETIT-SACONNEX		
Pommière	900.-	1'150.-
Versant aéroport	700.-	950.-
GRAND-SACONNEX		
Village /ONU	950.-	1'150.-
Versant aéroport	750.-	900.-

2.8 PREGNY - CHAMBESY

PREGNY-CHAMBESY		
Dessus	1'050.-	1'200.-
Versant lac	1'800.-	2'100.-
Bords du lac	2'200.-	2'800.-
Rte Suisse/CFF	750.-	800.-
Avions (***)	550.-	700.-
BELLEVUE		
Les Tuileries	800.-	900.-
Valavran	700.-	850.-
GENTHOD	700.-	950.-
VERSOIX		
Versant Lac	800.-	950.-
Ecogia - St-Loup	750.-	850.-
Bords du lac	1'700.-	2'200.-
COLLEX BOSSY	750.-	950.-

2.9 TERRE SAINTE - CELIGNY (District de Nyon)

Entre Lac et autoroute		
CELIGNY		
Hors nuisances	800.-	1'050.-
Vue dégagée	850.-	1'150.-
Bords du lac	1'650.-	2'000.-
MIES TANNAY COMMUGNY FOUNEX COPPET		
Hors nuisances	750.-	950.-
Vue dégagée	950.-	1'150.-
Entre autoroute et Jura		
CHAVANNES (-DES-BOIS -DE-BOGIS)		
BOGIS-BOSSEY	500.-	700.-

2.10 COTE VAUDOISE (district de Nyon)

NYON	1'000.-	1'500.-
ARZIER - LE VAUD, ST-CERGUE, BASSINS, BURTIGNY, BOREX, CRASSIER	300.-	600.-
GINGINS – TRELEX, GENOLIER, BEGNINS	600.-	800.-
VICH, DUILLIER	400.-	600.-
PRANGINS, GLAND	700.-	900.-
LUINS, BURSINS, GILLY, TARTEGNIN	650.-	800.-
DULLY, BURSINEL	800.-	1'050.-
Vue dégagée	850.-	1'150.-
Bords du lac	1'300.-	1'800.-
ROLLE, MONT-SUR-ROLLE	750.-	1'000.-

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

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

(***) Attention zone bruit PSIA

Attention en zone villa, pour toutes les
zones de densification, 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).