

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.

AVERTISSEMENT :

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).

Une baisse des prix, amorcée l'an passé, se poursuit, mais de manière différenciée selon certains secteurs. Nous constatons alors une certaine tension haussière dans la couronne urbaine, tombée avec le moratoire sur la densification de la zone villa. Cette situation devrait perdurer en attendant que les communes réalisent leur propre PDComm (plan directeur communal).

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.). Elles s'entendent pour des prix moyens, toute parcelle devant être appréciée pour ses spécificités.

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 origine 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, 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 (nouvelles exigences de la FINMA) 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.

Les rives du Lac et propriétés « pieds dans l'eau » conservent un bonus en raison de leur rareté.

Pour mémoire, nous rappellerons que le prix à proximité ou dans les zones réservées est fixé (par analogie avec les valeurs retenues dans les plans financiers en zone de développement) AU MAXIMUM à 1'000.- CHF/m² de terrain. Il pourrait toutefois être inférieur dans certains cas, voire supérieur pour une densité dépassant 1,2.

Au regard d'un jugement du Tribunal, déclarant qu'une zone réservée qui n'aurait pas été déclassée au 30 juin 2020 (soit 5 ans après son adoption) retrouvera son statut original ; il faudrait considérer que le potentiel de hausse serait sous-jacent.

Les risques de pollution ne sont pas à écarter dans un univers qui devient de plus en plus normatif. De la même façon, les contraintes énergétiques sont de plus en plus restrictives (types de chauffage, panneaux photovoltaïques, etc.).

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 (PSIA). Une révision de cette carte est en cours, qui pourrait finalement changer la donne.

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

Nota Bene :

- 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 (attention au moratoire sur l'alinéa 4 !). 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	2'600.-	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	2'600.-	3'200.-
Cologny-Gradelle	1'200.-	1'700.-

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

CHOULEX (*)	950.-	1'100.-
-------------	-------	---------

PUPLINGE (*)	850.-	1'100.-
--------------	-------	---------

2.2 HERMANCE - ANIERES - CORSIER - MEINIER

HERMANCE	850.-	1'050.-
Rives du lac	2'500.-	3'000.-

ANIERES	900.-	1'600.-
Rives du lac	2'600.-	3'000.-

CORSIER	1 200.-	1'800.-
Rives du lac	2'600.-	3'100.-
GY – JUSSY (*)	850.-	900.-
PRESINGE	850.-	950.-
MEINIER	850.-	1'000.-

2.3 TROIS CHENES – GE ville

THONEX		
Bel-Air	1'000.-	1'500.-
Mon-Idée	900.-	1'000.-
P-à-Bochet	850.-	1'000.-
Sous-Moulin	900.-	1'100.-

CHENE-BOUGERIES - CHENE-BOURG

Grange-Canal	1'200.-	1'600.-
Grange-Falquet	1'000.-	1'600.-
Malagnou	1'500.-	2'000.-
Bord de route	700.-	950.-

CONCHES	1'600.-	2'500.-
Villette	1'700.-	2'500.-

GE-VILLE proche dev3		1'000.-
Bout-du-monde	1'200.-	1'800.-

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.-
------------	-------	-------

PRIX INDICATIFS ZONE VILLAS 2020

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 (***)		
Pommerie	900.-	1'200.-
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	2'500.-	2'900.-
Rte Suisse/CFF	750.-	800.-
Avions (***)	550.-	700.-
BELLEVUE		
Les Tuileries	800.-	900.-
Valavran	700.-	850.-
GENTHOD	700.-	900.-
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 (VD)

Entre Lac et autoroute		
CELIGNY		
Hors nuisances	800.-	1'050.-
Vue dégagée	850.-	1'100.-
Bords du lac	1'700.-	2'000.-
MIES TANNAY COMMUGNY FOUNEX COPPET		
Hors nuisances	750.-	950.-
Vue dégagée	950.-	1'200.-

Entre autoroute et Jura

CHAVANNES (-DES-BOIS -DE-BOGIS)		
BOGIS-BOSSEY	500.-	700.-

2.10 DISTRICT DE NYON (VD)

NYON	1'000.-	1'150.-
ARZIER	500.-	650.-
ST-CERGUE	300.-	600.-
BASSINS	300.-	600.-
BURTIGNY	300.-	600.-
CRASSIER/BOREX	600.-	750.-

GINGINS – TRELEX, GENOLIER, BEGNINS		
	600.-	800.-
VICH, DUILLIER	400.-	700.-
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.-

2.11 DISTRICT DE MORGES (VD)

MORGES	950.-	1'100.-
FÉCHY,		
BOUGY-VILLARS	800.-	1'300.-
PERROY, ALLAMAN	450.-	700.-
BUCHILLON, ST-PREX		
Hors nuisances	700.-	1'050.-
Vue dégagée	850.-	1'150.-
Bords du lac	1'600.-	2'000.-
ETOY, AUBONNE	500.-	700.-
YENS, DENENS,		
LUSSY S/MORGES	400.-	600.-
APPLES, PAMPIGNY,		
COTTENS	300.-	500.-
VUFFLENS	600.-	850.-
TOLOCHENAZ	250.-	350.-
DENGES, ÉCHANDENS,		
LONAY	400.-	600.-
PRÉVERENGES,		
ST-SULPICE	700.-	950

(*) 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-001-06).