

# PRIX INDICATIFS ZONE VILLAS 2022

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.

Les résultats comparatifs sur les différents exercices sont disponibles et consultables sur notre site web.

**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.**

**Notre approche est basée sur la partie « valorisée » d'un terrain pour la villa individuelle, avec une densité de 0,25 (les zones protégées des rives du Lac, de même que certaines zones vaudoises ont un indice de 0,20, voire 0,22).**

**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 intrinsèques.**

La tendance créée par la récente crise sanitaire se maintient : un attrait accru pour les situations hors des villes (avec une bonne desserte) ou alors proche de la ville, souvent avec une pièce de plus pour conjuguer le télétravail. Ainsi, les parcelles situées en couronne urbaine ou proches des lignes de tram, du Léman Express ou des axes de mobilité douce connaissent un attrait certain et leur prix augmente.

Sur le plan de la densification, les communes ont jusqu'à la fin de cette année pour présenter leur plan directeur communal afin de définir les zones propices à un indice de construction plus élevé. Pour mémoire, ce sont ces documents communaux qui dicteront désormais les possibilités de densification et non plus la seule décision du Canton. Naturellement, une dérogation (selon l'art. 59 al. 4 LCI) sera toujours envisageable dans

certaines situations, mais plus de manière aussi systématique que par le passé.

Sur le plan des valeurs, on constate que le ressenti amorcé en 2020, mais resté discret en raison du Covid, s'est confirmé en 2021 et se poursuit en 2022 : le marché a repris de la vigueur avec un nombre très important de transactions dans tous les segments ; les valeurs foncières augmentent dans la plupart des zones de qualité, avec parfois des extrêmes incompréhensibles dans quelques cas particuliers (pieds dans l'eau par exemple).

La situation actuelle mène ainsi à un marché 'vendeur' avec un attrait évident pour les plus-values qui sont réalisées sur virtuellement tous les types de biens. Le spectre de la hausse des taux pousse également les propriétaires de biens de rendement à les vendre, généralement à des institutionnels qui sont les acteurs capables de se satisfaire de taux aussi faibles. Différents éléments (hausse des taux US, inflation locale ou importée, situation en Ukraine) laissent penser que la hausse des taux, et donc des attentes de rendement, va se poursuivre, menant mécaniquement à une baisse des valeurs de biens de rendement.

L'appréciation ou la dépréciation éventuelle pour une densification plus ou moins forte doit être étayée par une étude de valorisation avec des prix de vente des nouvelles constructions correspondant à la capacité des acquéreurs. Ainsi, des transactions peuvent s'écarter de nos chiffres, notamment lorsqu'elles concernent des terrains libres de construction, car ce genre d'objets devient difficile à obtenir (en particulier dans le canton de Vaud avec le renforcement de la LAT), 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 et reste : « situation, situation, situation ». Cela est maintenant notable pour tous les segments du marché. Si la rive droite retrouve un regain d'intérêt (avec le déplacement du siège de LODH, la création de route des Nations ou le

# PRIX INDICATIFS ZONE VILLAS 2022

tram vers Ferney), la rive gauche n'est pas en reste et les communes du bord du Lac continuent de battre des records de prix au m<sup>2</sup>, en particulier pour des biens d'exception.

À l'autre extrémité du marché, les objets les moins bien placés se dévalorisent plus fortement, mais la rareté des biens disponibles permet toutefois de maintenir des valeurs stables dans ce cas.

Avec des prix qui reprennent l'ascenseur, y compris dans les appartements et les locations, la classe moyenne a toujours de la peine à accéder à la propriété en raison des contraintes sur les fonds propres, les taux techniques et le taux d'effort (exigences de la FINMA et, par extension, des banques). Le grand nombre de constructions actuelles, le plus élevé depuis les années 1970, n'aura probablement que peu d'impact sur la faible liquidité du marché en raison du fort retard accumulé au cours des années ; cette petite bulle d'oxygène sera agréable grâce aux prix et loyers contrôlés, mais cela restera probablement marginal sur l'ensemble du marché.

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.), ce qui peut avoir également un impact sur les valeurs, notamment pour des biens vieillissants ou quand des travaux importants sont nécessaires pour être en phase avec les nouvelles normes (baisse de l'IDC, abandon du mazout et du gaz, vitrages, etc.).

Il faut également 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). Pour l'instant, le projet des nouvelles limites n'est pas encore finalisé, mais les valeurs 2022 semblent être en passe d'être retenues.

En terre vaudoise, l'attrait pour la campagne entre Genève et Lausanne est soutenu, d'autant plus si la parcelle possède une vue sur le Lac. Cependant, la valeur chute très vite lorsqu'elle est exposée aux nuisances de l'autoroute, de la ligne à haute

tension, des voies CFF, des avions ou de la route cantonale (plusieurs de ces facteurs pouvant parfois se cumuler).

De plus, sur Vaud, l'application de la LAT peut avoir des effets pervers. En effet, les possibilités de construction sont désormais très limitées et les communes ont un nombre restreint de nouveaux permis de construire. De ce fait, même si une parcelle est constructible selon sa zone, elle pourrait effectivement ne pas l'être avant 20 ans, en regard des permis qui restent en attente d'être accordés. Il est donc impératif de se renseigner auprès de l'administration communale avant tout projet.

Les parcelles sur les communes proches de Genève voient leur attrait augmenter. La situation sanitaire, la sécurité, la stabilité fiscale, la proximité du nouveau centre de Versoix et de la ville de Nyon ainsi que l'arrivée du Léman Express contribuent largement à cet effet.

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) ou d'autres contraintes, 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 (al.4), même si l'obligation est faite de construire selon un standard de haute performance énergétique.
- 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.

## REMARQUES GÉNÉRALES.

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, Comptoir Immobilier, Grange & Cie, m3 Ventes Résidentielles, Naef Immobilier, Leonard Properties, G. Paley & Fils, Pilet & Renaud, Praemium Immobilier, Régie Schmid, Stoffel Immobilier.

## 1 GÉNÉRALITÉS :

Pour les parcelles en 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> rang par rapport à une route importante, la moins-value peut être 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.	1'300.-	2'500.-
Rives du lac	2'800.-	4'500.-
Bord de rte cant.	1'200.-	1'600.-

VESENAZ	1'600.-	2'600.-
Plateau	1'500.-	2'000.-
Rives du lac	2'800.-	4'500.-
Bord rte cantonale	1'200.-	1'500.-

COLOGNY		
Cologny-lac	2'800.-	4'500.-
Cologny-Gradelle	1'400.-	2'200.-

VANDOEUVRES	1'800.-	2'700.-
Seymaz	1'300.-	2'000.-
Hauts de Crêts	1'800.-	2'900.-
La Capite	1'800.-	2'700.-

CHOULEX (*)	1'200.-	1'800.-
-------------	---------	---------

PUPLINGE (*)	1'200.-	1'800.-
--------------	---------	---------

### 2.2 HERMANCE - ANIERES - CORSIER - MEINIER

HERMANCE	1'000.-	1'400.-
Rives du lac	2'700.-	3'500.-

ANIERES	1'000.-	2'200.-
Rives du lac	2'700.-	3'800.-

CORSIER	1'500.-	2'200.-
Rives du lac	2'700.-	3'800.-

GY – JUSSY (*)	1'100.-	1'400.-
----------------	---------	---------

PRESINGE	1'000.-	1'400.-
----------	---------	---------

MEINIER	1'000.-	1'600.-
---------	---------	---------

### 2.3 TROIS CHENES – GE ville (+ CHF 100.-/m2 si prox. Léman Express)

THÔNEX		
Bel-Air	1'200.-	1'800.-
Mon-Idée	1'000.-	1'500.-
P-à-Bochet	1'000.-	1'400.-
Sous-Moulin	1'000.-	1'600.-

CHENE-BOUGERIES - CHENE-BOURG		
Grange-Canal	1'400.-	2'100.-
Grange-Falquet	1'300.-	2'000.-
Malagnou	1'600.-	2'300.-

CONCHES	1'800.-	2'800.-
Villette	1'700.-	2'800.-

GE-VILLE proche dev3		1'000.-
Bout-du-monde	1'400.-	2'100.-

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

VEYRIER	1'300.-	1'800.-
Pinchat	1'300.-	2'000.-
(Breccolini Orjobet)		2'200.-

TROINEX	1'300.-	1'600.-
Drize	1'200.-	1'500.-

PLAN-LES-OUATES		
Arare	1'100.-	1'400.-
Mère-Voie (**)	1'000.-	1'300.-

BARDONNEX (**)	1'000.-	1'300.-
Saconnex-d'Arve	1'000.-	1'300.-

### 2.5 LANCY - BERNEX – CHAMPAGNE - CHANCY

LANCY - ONEX		
Les Verjus	950.-	1'400.-
Rte de Chancy	900.-	1'300.-

CONFIGNON - BERNEX		
Cressy	1'000.-	1'300.-
Versant ville	1'000.-	1'600.-
Versant Salève	1'000.-	1'400.-

PERLY	800.-	1'200.-
-------	-------	---------

SORAL (*) (***)	850.-	1'200.-
-----------------	-------	---------

LACONNEX-AVUSY	900.-	1'000.-
----------------	-------	---------

CHANCY (*) (***)	850.-	1'000.-
------------------	-------	---------

AVULLY-CARTIGNY (***)	900.-	1'200.-
-----------------------	-------	---------

### 2.6 MANDEMENT

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

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

SATIGNY (***)	900.-	1'200.-
---------------	-------	---------

AIRE-LA-VILLE	750.-	1'000.-
---------------	-------	---------

VERNIER	750.-	1'100.-
---------	-------	---------

# PRIX INDICATIFS ZONE VILLAS 2022

	MEYRIN (***)		
	Riantbosson	800.-	1'000.-
	La Citadelle	850.-	1'100.-
<b>2.7</b>	<b>TRIANGLE D'OR</b>		
	PETIT-SACONNEX (***)		
	Pommière	1'000.-	1'500.-
	Versant aéroport	850.-	1'200.-
	GRAND-SACONNEX		
	Village /ONU	1'000.-	1'400.-
	Versant aéroport	750.-	1'000.-
<b>2.8</b>	<b>PREGNY - CHAMBESY</b>		
	PREGNY-CHAMBESY		
	Dessus	1'200.-	1'600.-
	Versant lac	2'000.-	2'400.-
	Rives du lac	2'600.-	3'800.-
	Rte Suisse/CFF	800.-	1'200.-
	Avions (***)	750.-	900.-
	BELLEVUE - GENTHOD		
	Les Tuileries	1'000.-	1'400.-
	Valavran	900.-	1'200.-
	Rives du Lac	1'300.-	2'200.-
	VERSOIX (***)		
	Versant Lac	1'000.-	1'400.-
	Ecogia - St-Loup	900.-	1'300.-
	Rives du lac	1'700.-	2'600.-
	COLLEX BOSSY	900.-	1'200.-
<b>2.9</b>	<b>TERRE SAINTE / CELIGNY (VD)</b>		
	Entre Lac et autoroute		
	CELIGNY		
	Hors nuisances	1'200.-	1'800.-
	Vue dégagée	1'000.-	1'700.-
	Rives du lac	1'800.-	3'000.-
	MIES TANNAY COMMUGNY FOUNEX COPPET		
	Hors nuisances	900.-	1'500.-
	Vue dégagée	1'200.-	1'800.-
	Entre autoroute et Jura		
	CHAVANNES (-DES-BOIS -DE-BOGIS)		
	BOGIS-BOSSEY	700.-	1'000.-
<b>2.10</b>	<b>DISTRICT DE NYON (VD)</b>		
	NYON, PRANGINS	1'150.-	1'500.-
	ARZIER	500.-	700.-
	ST-CERGUE	450.-	600.-
	BASSINS	500.-	700.-
	BURTIGNY	500.-	700.-
	CRASSIER/BOREX	750.-	950.-

	GINGINS – TRELEX, GENOLIER, BEGNINS	850.-	1'100.-
	VICH, DUILLIER	700.-	1'000.-
	GLAND	850.-	1'200.-
	LUINS, BURSINS, GILLY, TARTEGNIN	800.-	1'000.-
	DULLY, BURSINEL	900.-	1'200.-
	Vue dégagée	1'000.-	1'400.-
	Rives du lac	1'500.-	2'800.-
	ROLLE, MONT-SUR-ROLLE	900.-	1'200.-

## 2.11 DISTRICT DE MORGES (VD)

	MORGES	900.-	1'400.-
	FÉCHY, BOUGY-VILLARS	900.-	1'500.-
	PERROY, ALLAMAN	700.-	900.-
	BUCHILLON, ST-PREX		
	Hors nuisances	900.-	1'300.-
	Vue dégagée	1'100.-	1'400.-
	Rives du lac	1'800.-	3'200.-
	AUBONNE, ETOY	700.-	1'000.-
	YENS, DENENS, LUSSY S/MORGES	600.-	900.-
	APPLES, PAMPIGNY, COTTENS	450.-	700.-
	VUFFLENS	750.-	1'000.-
	TOLOCHENAZ	400.-	650.-
	DENGES, ÉCHANDENS, LONAY	600.-	900.-
	PRÉVERENGES, ST-SULPICE	900.-	1'200.-

(\*) 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.