

Notre édition annuelle de la grille de prix, pour les terrains en zone villas (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 un indice d'utilisation du sol 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.**

## **Évolution du marché – nos observations**

La zone villas, à Genève et dans sa périphérie, voit son attrait maintenu au cours du premier semestre 2025, malgré un contexte économique mondial marqué par de nombreuses sources d'incertitudes. Suivant la tendance à la baisse des taux directeurs de la BNS courant 2024, les taux hypothécaires sont redevenus attractifs et profitables aux acquéreurs. Le coût moyen du crédit reste plus élevé qu'au début de la décennie, mais il pourrait continuer son évolution à la baisse au vu de la nouvelle correction de taux directeur annoncée en juin 2025.

Le marché reste marqué par la rareté de l'offre caractéristique à Genève, et par une demande soutenue alimentée par l'attractivité de la région comme centre économique politiquement stable, pôle financier, diplomatique et siège d'organisations internationales, recherché

notamment par une population aisée nationale et internationale. On observe que les acquéreurs suisses reviennent plus activement sur le segment des villas après une certaine prudence au cours des deux dernières années.

La tendance à une légère hausse des prix est principalement observable sur les situations privilégiées, notamment sur les bords du Lac de la rive gauche et de la Côte vaudoise, préservées de toutes nuisances. La rareté de certaines situations (vue, tranquillité, communes prestigieuses) continue d'engendrer des valeurs extrêmes, parfois incompréhensibles dans le haut de gamme et relevant plus du coup de cœur que d'une réalité de marché. La raréfaction des biens « pieds dans l'eau » et des vues dégagées sur le Lac entraîne pour ces situations d'exception des prix à la hausse.

Les communes bien desservies par les extensions récentes ou en cours des transports publics et axes de mobilité douce, comme celles connectées au prolongement de la ligne 15 du tram, ou aux nouvelles pistes cyclables, gagnent en attractivité. Ce constat est valable également pour des situations plus excentrées, mais offrant des qualités appréciées (calme, jardin, vue, proximité d'écoles internationales). Il en va de même pour les communes ayant accueilli le développement de nouveaux quartiers d'habitation ou d'activités drainant une population importante et une offre de services et commerces correspondante (Belle-Terre à Thônex, siège LODH à Bellevue). Cette tendance est renforcée par le télétravail, désormais inscrit dans la culture d'entreprise de nombreux employeurs, qui a durablement modifié la perception de la contrainte de distance.

Malgré un marché globalement tendu, les biens nécessitant une mise à niveau énergétique subissent parfois une négociation à la baisse, en raison des coûts importants à engager à moyen terme pour atteindre les standards imposés par le Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn). Sa révision de septembre 2022 imposera à court terme des contraintes plus restrictives en matière d'efficacité énergétique des villas, après une période transitoire jusqu'en 2027. En

particulier, les acquéreurs tiennent régulièrement compte des coûts engendrés par la nécessité d'assainir l'enveloppe, et de remplacer les chaudières à énergie fossile arrivées en fin de vie par des installations de production de chaleur issues d'énergies renouvelables.

Les zones 5, notamment dans certaines communes de la première couronne, restent marquées par des incertitudes sur les redimensionnements ou déclassements à venir. Désormais, les possibilités de dérogation à la densité (selon l'art. 59 al. 4 LCI) sont sur le principe limitées aux zones de densification accrue identifiées dans les Plans Directeurs Communaux (PDCom). Les PDCom révisés en 2024 par plusieurs communes ont clarifié certaines situations, mais plusieurs autres sont encore en consultation publique. Les investisseurs intègrent donc des scénarios conservateurs, ce qui contribue à tirer les prix vers le bas dans une certaine mesure.

Les zones villas sises dans le périmètre de nuisances aéroportuaires sont également sujettes à des incertitudes d'évolution impactant leur valeur. Les courbes d'exposition au bruit PSIA définies par la Confédération englobent des terrains sis en zone villas dans des valeurs de bruit supérieures à celles admises pour du logement. Il en résulte une diminution des chances d'obtention d'une autorisation de construire (pour une nouvelle habitation ou la transformation d'une habitation existante) ou l'imposition de mesures coûteuses de protection contre le bruit. Quand les parcelles ne deviennent pas simplement inconstructibles. Ces éléments et l'insécurité juridique concernant l'affectation future de ces terrains impactent directement les prix dans ces secteurs.

L'affirmation des années dernières, au sujet de l'appréciation ou de la dépréciation éventuelle pour une densification plus ou moins forte, est toujours vraie. Elle doit être étayée par une étude de valorisation avec des prix de vente adéquats des nouvelles constructions. Ainsi, des transactions peuvent s'écarter de nos chiffres, notamment lorsqu'elles concernent des terrains libres de construction ou comportant une villa vouée à être démolie. En effet, les terrains nus 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.

De plus, il reste impératif de tenir compte des risques de pollution des terrains et de présence de substances dangereuses dans les matériaux de construction.

La Côte vaudoise continue de voir son attrait augmenter. Au vu de la rareté des terrains et de la normalisation du télétravail, les acquéreurs sont de plus en plus enclins à s'éloigner sensiblement des deux pôles économiques que sont Genève et Lausanne. Cependant, la valeur d'un terrain chute très vite lorsqu'il est exposé aux nuisances de l'autoroute, d'une ligne à haute tension, des voies CFF, des avions ou de la route cantonale (plusieurs de ces facteurs pouvant parfois se cumuler).

#### *Nota Bene :*

- *Les valeurs proposées dans ce document ne prennent pas en compte les dépendances, qui doivent être analysées au cas par cas.*
- *La valeur par mètre carré de terrain est considérée hors restrictions légales (servitudes notamment) ou autres contraintes ayant une incidence sur le potentiel constructible (surface en zone inconstructible en raison de la proximité d'un cordon boisé ou d'un cours d'eau, arborisation dense,...).*
- *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 les normes actuelles imposent 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 une hypothétique valorisation, notamment la rémunération du risque pour la promotion. La valeur résiduelle étant nécessairement dédiée au terrain.*

## REMARQUES GÉNÉRALES.

Le présent indicateur est une **appréciation** effectuée en collaboration avec une palette de courtiers actifs dans les régions ciblées.

La fourchette indicative de valeurs correspond au prix par mètre carré d'un terrain en zone 5 (villas), viabilisé, utilisant la totalité des droits à bâtir, un indice d'utilisation du sol 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	G. Paley & Fils
Gaechner Immobilier	Praemium Immobilier
Lake Geneva Prestige	Privalia Immobilier
Leonard Properties	Régie Schmid
Moser Vernet & Cie	Stoffel Immobilier
Naef 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 200 CHF à 300 CHF par m2 pour les surfaces à valoriser (potentiel constructible à confirmer par une autorisation de construire, études à réaliser, éventuelles viabilisations à créer).

## 2 DETAIL DES REGIONS

### 2.1 COLLONGE-BELLERIVE - COLOGNY - CHOULEX - PUPLINGE

COLLONGE-BELL.	1'600.-	2'800.-
Rives du lac	3'000.-	4'700.-
Bord de rte cant.	1'300.-	1'800.-

VESENAZ	1'800.-	3'000.-
Plateau	1'600.-	2'300.-
Rives du lac	3'300.-	4'700.-
Bord rte cantonale	1'500.-	1'900.-

COLOGNY		
Cologny-lac	3'300.-	4'800.-
Cologny-Gradelle	1'700.-	2'300.-

VANDOEUVRES	2'000.-	2'800.-
Seymaz	1'300.-	2'500.-
Hauts de Crêts	2'000.-	3'200.-
La Capite	2'000.-	3'000.-

CHOULEX (*)	1'400.-	1'900.-
-------------	---------	---------

PUPLINGE (*)	1'200.-	1'700.-
--------------	---------	---------

### 2.2 HERMANCE - ANIERES - CORSIER - MEINIER

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

ANIERES	1'200.-	2'200.-
Rives du lac	2'800.-	4'000.-
CORSIER	1'500.-	2'400.-
Rives du lac	2'800.-	4'000.-
GY – JUSSY (*)	1'200.-	1'600.-
PRESINGE	1'100.-	1'500.-
MEINIER	1'100.-	1'700.-

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

THÔNEX - CHENE-BOURG		
Bel-Air	1'400.-	1'900.-
Mon-Idée	1'200.-	1'600.-
P-à-Bochet	1'200.-	1'500.-
Sous-Moulin	1'200.-	1'600.-

CHENE-BOUGERIES		
Rigaud	1'700.-	2'300.-
Grange-Canal	1'600.-	2'400.-
Grange-Falquet	1'500.-	2'300.-
Malagnou	1'800.-	2'500.-

CONCHES	2'000.-	3'000.-
Villette	1'800.-	2'800.-

GE-VILLE proche dev3		1'000.-
Bout-du-monde	1'400.-	2'500.-

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

VEYRIER	1'300.-	2'000.-
Pinchat	1'400.-	2'100.-
(Breccolini Orjobet)		2'300.-

TROINEX	1'400.-	1'900.-
Drize	1'300.-	1'700.-

PLAN-LES-OUATES		
Arare	1'300.-	1'600.-
Mère-Voie	1'200.-	1'500.-

BARDONNEX	1'000.-	1'500.-
Saconnex-d'Arve	1'000.-	1'400.-

### 2.5 LANCY - BERNEX – CHAMPAGNE - CHANCY

LANCY - ONEX		
Les Verjus	950.-	1'600.-
Rte de Chancy	900.-	1'500.-

CONFIGNON - BERNEX		
Cressy	1'200.-	1'600.-
Versant ville	1'200.-	1'700.-
Versant Salève	1'300.-	1'900.-

PERLY	850.-	1'300.-
-------	-------	---------

SORAL (*) (**)	1'000.-	1'300.-
----------------	---------	---------

LACONNEX-AVUSY (*)	950.-	1'100.-
--------------------	-------	---------

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

AVULLY-CARTIGNY (*) (**)	950.-	1'300.-
--------------------------	-------	---------

