

La traditionnelle édition annuelle de la grille de prix pour les terrains en zone villa (canton de Genève et district de Nyon) est en ligne.

Comme chaque année avec l'aide de plusieurs acteurs importants de l'immobilier qui en ont fait la demande, nous avons essayé de discerner l'évolution des prix pour cette zone de construction.

Il va de soi que des transactions peuvent facilement s'écarter de ces appréciations, notamment lorsqu'elles concernent des terrains libres de construction, proches du centre-ville, sans contraintes particulières et de forme proportionnée.

Les observations continuent de démontrer l'axiome récurrent immobilier qui veut que le sous-jacent de la valeur est « Situation, situation, situation,... ».

Constatations.

Si la croissance semble se stabiliser dans tous les secteurs, les augmentations les plus importantes sont remarquées dans la couronne immédiate de la ville. Les objets d'exception (bord du Lac, vue imprenable) n'ont pas vraiment de plafond ; les prix s'envolent ! Les biens d'exception s'adressent à des acteurs dont les critères sont plus de types affectifs que financiers. Cela tend à confirmer notre hypothèse que Genève, à cause de la crise européenne et de la pression fiscale

qui s'intensifie en Europe accueille de plus en plus de résidents fortunés venus mettre à l'abri leur patrimoine. Cela s'entend aussi bien par rapport aux taux de change qu'aux réformes fiscales inévitables que l'Europe va devoir entreprendre. Genève, de ce fait, tend à devenir un second Monaco.

Le corollaire de ceci est que les cadres aux rémunérations largement supérieures au salaire moyen de l'OCSTAT (office cantonal de la statistique ; 60'000 CHF./an environ) se rabattent sur des objets de plus petites tailles et en ont fait augmenter leur prix. Cependant, la crise liée à l'incertitude de l'emploi freine l'augmentation des prix de ces objets et, naturellement, leur durée de commercialisation s'allonge.

Finalement, la population genevoise avec un salaire dans la moyenne de l'OCSTAT voit son rêve de propriété s'éloigner. En effet, si même les villas jumelles ou contiguës sans apport de fonds propres supplémentaires deviennent hors de prix pour cette classe de population, les appartements en zone de développement sont trop souvent gardés par les promoteurs pour les louer et les revendre 10 ans plus tard.

A contrario, nous observons que les biens qui possèdent le plus petit défaut ou qui ont été rénovés sans grand professionnalisme ou qui

PRIX INDICATIFS ZONE VILLAS 2012

sont mal positionnés reçoivent une décote immédiate.

Projets étatiques.

Il faut se méfier et vérifier, avant chaque transaction, de la situation de la parcelle en rapport au plan directeur cantonal 2030. En effet, même si celui-ci est en discussion avec la société civile et les communes, les zones villas concernées par une densification supérieure à 0,44 seront soumises à un contrôle étatique des prix en vertu des lois prévalents en zone de développement.

Notre pronostic.

Ainsi, si les prix des terrains et de l'immobilier semblent être sur le point d'atteindre un replat et ont tendance à stagner, la pénurie, qu'elle soit locative ou liée à l'acquisition va probablement et malheureusement perdurer encore.

F. Hiltbrand et F. Strobino.

NB :

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.

PRIX INDICATIFS ZONE VILLAS 2012

REMARQUES GENERALES.

Le présent indicateur basé sur les expériences récoltées lors du dernier semestre 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 et dont la construction est judicieusement disposée.

Nous remercions pour leur précieuse collaboration les agences immobilières :

PILET & RENAUD ([site](#)).

SOCOGESTAR SA ([site](#)).

Régie du RHÔNE ([site](#)).

COMPTOIR IMMOBILIER ([site](#)).

PRAEMIUM Immobilier ([site](#)).

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 50 CHF à 150 CHF par m2. La moins-value est identique pour les viabilisation.

2 DETAIL DES REGIONS

2.1 HERMANCE - ANIERES - CORSIER MEINIER

HERMANCE 1 000.- 1 550.-

ANIERES 1 100.- 2 000.-

CORSIER 1 500.- 2 200.-

GY - JUSSY 1 000.- 1 500.-

PRESINGE 1 000.- 1 450.-

MEINIER 950.- 1 400.-

VESENAZ 1'350.- 2 200.-

Bord rte cantonale 1 000.- 1 100.-

NB : pour les rives du lac :

HERMANCE 2'500.- 3 300.-

ANIERES 2'800.- 3 800.-

COLLONGE-BELL. 2'900.- 4 000.-

CORSIER 2'900.- 4 000.-

2.2 COLLONGE-BELLERIVE - COLOGNY - CHOULEX - PUPLINGE

COLLONGE-BELL. 1 500.- 2 600.-

COLOGNY

Cologny-lac 3 000.- 4 800.-

Cologny-Gradelle 1500.- 2 400.-

VANDOEUVRES 1 200.- 2 500.-

Seymaz 1 300.- 1 800.-

Hauts de Crêts 1 500.- 2 500.-

La Capite 1 500.- 3 000.-

CHOULEX 900.- 1 300.-

PUPLINGE 1 050.- 1 120.-

(NB : pas de zone villas à Puplinge)

2.3 TROIS CHENES

THÔNEX

Bel-Air 1 000.- 1 700.-

Mon-Idée 1 000.- 1 600.-

P-à-Bochet 1'000.- 1 600.-

Sous-Moulin 1'000.- 1'800.-

CHENE-BOUGERIES - CHENE-BOURG

Grange-Canal 1'400.- 2 300.-

Grange-Falquet 1'500.- 2'200.-

Malagnou 1'500.- 2'800.-

Bord de route 980.- 1'500.-

CONCHES 1'900.- 3 000.-

Villette 1'500.- 2'900.-

GE-VILLE à proximité dev3 1 000.-

Selon OLO ([ici](#))

PRIX INDICATIFS ZONE VILLAS 2012

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

VEYRIER	1'200.-	1 600.-
Pinchat	1 300.-	1 900.-
(Breccolini Orjobet)		1 500.-
TROINEX	1'200.-	1 700.-
Drize	1'200.-	1 600.-
PLAN-LES-OUATES		
Arare	1 000.-	1'400.-
Mère-Voie	1 000.-	1'200.-
BARDONNEX	1 000.-	1'200.-
Saconnex-d'Arve	1000.-	1'200.-

2.5 LANCY - ONEX

LANCY - ONEX		
Les Verjus	950.-	1 300.-
Rte de Chancy	900.-	1 100.-
CONFIGNON - BERNEX		
Cressy	1 000.-	1 200.-
Versant Jura	1 000.-	1 400.-
Versant Salève	1'000.-	1 300.-
PERLY	950.-	1 100.-
SORAL	750.-	1 000.-
LACONNEX-AVUSY	900.-	1 000.-
CHANCY	750.-	900.-
AVULLY-CARTIGNY	700.-	950.-

2.6 MANDEMENT

DARDAGNY	800.-	1 000.-
RUSSIN	800.-	950.-
SATIGNY	750.-	1 000.-
AIRE-LA-VILLE	700.-	900.-
VERNIER	750.-	950.-
MEYRIN		
Riantbosson	750.-	950.-
La Citadelle	750.-	1 000.-

2.7 TRIANGLE D'OR

PETIT-SACONNEX		
Pommerie	1 000.-	1 400.-
Versant aéroport	1000.-	1 200.-
GRAND-SACONNEX		
Village /ONU	1'000.-	1 400.-
Versant aéroport	1000.-	1 200.-

2.8 PREGNY - CHAMBESY

PREGNY-CHAMBESY		
Dessus	1'000.-	1 600.-
Versant lac	1'200.-	2 900.-
Bords du lac	2'000.-	3 900.-
Rte Suisse/CFF(avions)	900.-	1 100.-
BELLEVEUE		
Les Tuileries	900.-	1'150.-
Valavran	850.-	1 10.-
GENTHOD	850.-	1 200.-
VERSOIX		
Versant Lac	900.-	1 400.-
Ecogia - St-Loup	800.-	1 100.-
Bords du lac	2'000.-	3 500.-
COLLEX BOSSY	850.-	1 000.-

2.9 Côte vaudoise.

CELIGNY ET TERRE-SAINTE		
Hors nuisances	1 000.-	1 400.-
Avec vue dégagée	1 000.-	1 700.-
Bords du lac	2 000.-	3 500.-
MIES, TANNAY, COPPET	950.-	1 250.-
Avec vue dégagée	1 000.-	1 500.-
ARZIER - LE VAUD	800.-	900.-

3 AVERTISSEMENT:

Bien que basés sur une large référence, les prix sont indicatifs et n'engagent pas les rédacteurs de ce document.