

PRIX INDICATIFS ZONE VILLAS 2021

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 (5e zone, villa).

La crise sanitaire a provoqué un attrait accru pour les situations hors des villes. Cependant, la desserte doit être très bien assurée et/ou la situation doit être proche de la ville. Conjuguée à la rareté des terrains disponibles, 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. Le moratoire sur la densification de la zone villa a été levé sous contrôle des communes qui ont jusqu'à fin 2022 pour édicter où et comment elles accepteront une densité plus élevée sur leur territoire. A contrario, les situations très excentrées et mal desservies ne connaissent virtuellement pas d'augmentation de valeur foncière.

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).

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.

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.

Ainsi, 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 maintenant notable pour tous les segments du marché. Nous ne serions cependant pas étonnés de voir au courant de l'année une baisse des valeurs pour les objets situés sur la rive gauche. En effet, la création de nouvelles infrastructures comme le Léman Express, la route de Nations et le futur tram de Ferney démontrent que ces régions du territoire affichent une dynamique importante, certaines grandes entreprises n'hésitant pas à déplacer leur siège du centre-ville vers la première couronne extérieure.

À l'autre extrémité du marché, les objets les moins bien placés se dévalorisent plus fortement.

Les prix dans la couronne urbaine semblent dès lors montrer un regain d'attrait. 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

PRIX INDICATIFS ZONE VILLAS 2021

(nouvelles exigences de la FINMA) et par un taux d'effort pénalisant.

Les anciennes zones dites « réservées » sont désormais abolies puisque la mise en attente n'a pas été suivie d'effets en vue de leur densification. Comme elles se situent directement dans la couronne urbaine, les prix momentanément imposés par analogie avec la zone de développement reprennent l'ascenseur.

Pour mémoire, les valeurs retenues dans les plans financiers (en zone de développement) sont AU MAXIMUM de 1'000.- CHF/m² de terrain. Elles pourraient toutefois être supérieures pour une densité dépassant 1,2 (selon le PLQ).

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.

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 approuvé.

Les rives du Lac et propriétés « pieds dans l'eau » conservent un bonus en raison de leur rareté, et celui-ci se renforce.

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 ou de la route cantonale. Plusieurs de ces facteurs se cumulent parfois.


De plus, sur Vaud, l'application de la LAT peut avoir des effets pervers. En effet, les possibilités de construction sont très limitées et les communes ont un nombre limité de nouveaux permis de construire. De ce fait, même si une parcelle est constructible selon sa zone, elle pourrait 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) 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 (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.

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, m3 Ventes Résidentielles + John Taylor, G. Paley & Fils, 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 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.	1'200.-	2'100.-
Rives du lac	2'600.-	3'800.-
Bord de rte cantonale	900.-	1'200.-
VESENAZ	1'300.-	2'000.-
Plateau	1'400.-	1'700.-
Rives du lac	2'600.-	3'800.-
Bord rte cantonale	800.-	1'200.-
COLOGNY		
Cologny-lac	2'600.-	3'500.-
Cologny-Gradelle	1'400.-	2'000.-
VANDOEUVRES	1'600.-	2'500.-
Seymaz	1'000.-	1'500.-
Hauts de Crêts	1'700.-	2'500.-
La Capite	1'600.-	2'300.-
CHOULEX (*)	1'000.-	1'400.-
PUPLINGE (*)	900.-	1'300.-

2.2 HERMANCE - ANIERES - CORSIER - MEINIER

HERMANCE	900.-	1'100.-
Rives du lac	2'500.-	3'000.-
ANIERES	1'000.-	1'700.-
Rives du lac	2'600.-	3'500.-

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

2.3 TROIS CHENES - GE ville

THÔNEX		
Bel-Air	1'000.-	1'500.-
Mon-Idée	1'000.-	1'200.-
P-à-Bochet	950.-	1'200.-
Sous-Moulin	1'000.-	1'400.-
CHENE-BOUGERIES - CHENE-BOURG		
Grange-Canal	1'300.-	1'800.-
Grange-Falquet	1'100.-	1'800.-
Malagnou	1'500.-	2'000.-
Bord de route	800.-	1'100.-
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	1'100.-	1'400.-
Pinchat	1'100.-	1'500.-
(Breccolini Orjobet)		1'800.-
TROINEX	1'200.-	1'500.-
Drize	1'100.-	1'400.-
PLAN-LES-OUATES		
Arare	1'000.-	1'300.-
Mère-Voie **	850.-	1'200.-
BARDONNEX **	1'000.-	1'100.-
Saconnex-d'Arve	950.-	1'200.-

2.5 LANCY - BERNEX - CHAMPAGNE - CHANCY

LANCY - ONEX		
Les Verjus	850.-	1'200.-
Rte de Chancy	800.-	1'100.-
CONFIGNON - BERNEX		
Cressy	900.-	1'200.-
Versant ville	950.-	1'500.-
Versant Salève	900.-	1'300.-
PERLY	700.-	900.-
SORAL (*) (***)	650.-	800.-
LACONNEX-AVUSY	700.-	800.-
CHANCY (*) (***)	700.-	800.-
AVULLY-CARTIGNY (***)	750.-	900.-

2.6 MANDEMENT

DARDAGNY (*)	650.-	850.-
RUSSIN (*)	700.-	800.-

PRIX INDICATIFS ZONE VILLAS 2021

SATIGNY (***)	800.-	1'000.-	GINGINS – TRELEX, GENOLIER, BEGNINS	700.-	1'000.-
AIRE-LA-VILLE	650.-	800.-	VICH, DUILLIER	500.-	900.-
VERNIER	650.-	850.-	GLAND	800.-	1'100.-
MEYRIN (***)			LUINS, BURSINS, GILLY, TARTEGNIN	750.-	900.-
Riantbosson	700.-	900.-	DULLY, BURSINEL	900.-	1'100.-
La Citadelle	750.-	850.-	Vue dégagée	950.-	1'300.-
2.7 TRIANGLE D'OR			Rives du lac	1'300.-	2'200.-
PETIT-SACONNEX (***)			ROLLE, MONT-SUR-ROLLE	850.-	1'100.-
Pommière	950.-	1'300.-			
Versant aéroport	700.-	1'000.-			
GRAND-SACONNEX					
Village /ONU	1'000.-	1'400.-			
Versant aéroport	750.-	1'000.-			
2.8 PREGNY - CHAMBESY			2.11 DISTRICT DE MORGES (VD)		
PREGNY-CHAMBESY			MORGES	900.-	1'300.-
Dessus	1'100.-	1'300.-	FÉCHY,		
Versant lac	1'900.-	2'200.-	BOUGY-VILLARS	900.-	1'400.-
Rives du lac	2'500.-	3'200.-	PERROY, ALLAMAN	550.-	850.-
Rte Suisse/CFF	800.-	950.-	BUCHILLON, ST-PREX		
Avions (***)	700.-	800.-	Hors nuisances	800.-	1'200.-
BELLEVUE - GENTHOD			Vue dégagée	950.-	1'300.-
Les Tuileries	900.-	1'000.-	Rives du lac	1'700.-	2'200.-
Valavran	800.-	1'000.-	AUBONNE, ETOY	700.-	900.-
Rives du Lac	1'200.-	2'000.-	YENS, DENENS,		
VERSOIX (***)			LUSSY S/MORGES	600.-	800.-
Versant Lac	900.-	1'100.-	APPLES, PAMPIGNY,		
Ecogia - St-Loup	800.-	950.-	COTTENS	400.-	600.-
Rives du lac	1'700.-	2'300.-	VUFFLENS	700.-	950.-
COLLEX BOSSY	850.-	1'000.-	TOLOCHENAZ	350.-	450.-
2.9 TERRE SAINTE / CELIGNY (VD)			DENGES, ÉCHANDENS,		
Entre Lac et autoroute			LONAY	500.-	700.-
CELIGNY			PRÉVERENGES,		
Hors nuisances	900.-	1'300.-	ST-SULPICE	800.-	1'100.-
Vue dégagée	950.-	1'400.-			
Rives du lac	1'700.-	2'500.-			
MIES TANNAY COMMUGNY FOUNEX COPPET					
Hors nuisances	850.-	1'300.-			
Vue dégagée	1'100.-	1'400.-			
Entre autoroute et Jura					
CHAVANNES (-DES-BOIS -DE-BOGIS)					
BOGIS-BOSSEY	600.-	950.-			
2.10 DISTRICT DE NYON (VD)					
NYON, PRANGINS	1'100.-	1'300.-			
ARZIER	500.-	700.-			
ST-CERGUE	300.-	550.-			
BASSINS	450.-	700.-			
BURTIGNY	450.-	700.-			
CRASSIER/BOREX	700.-	850.-			

(*) 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.