

L'analyse de nos experts pour Genève et La Côte vaudoise

Un calme préoccupant

Notre édition annuelle de la grille de prix, pour les terrains en zone villas (canton de Genève et la Côte), 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 le site web de nos experts du cabinet Analyses et Développements immobiliers (www.expert-immo.ch). Pour la première fois depuis 2001, les valeurs indicatives stagnent dans la majorité des secteurs.

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 concernent des prix moyens, toute parcelle devant être appréciée pour ses spécificités intrinsèques.

Nonobstant la hausse des taux, la tendance générée par la récente crise sanitaire engendre un attrait accru pour les situations hors des villes, avec une bonne desserte, ou proches de la ville, avec une pièce dédiée au 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 dans le milieu de gamme. Toutes les communes n'ont pas achevé les modifications des plans directeurs avec les zones propices à un indice de construction plus élevé, mais les gestations sont désormais connues. Ces documents communaux dicteront désormais les possibilités de densification. 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.

Les exceptions

Sur le plan des valeurs, pour les biens individuels (villas), on constate que la progression amorcée, timidement en 2020 en raison de la Covid-19, s'est confirmée en 2021 pour se poursuivre en 2022. Mais la vigueur s'essouffle avec la hausse des taux plus particulièrement pour le milieu de gamme et dans une moindre mesure dans le bas de gamme. Naturellement, vu la rareté, les extrêmes, presque incompréhensibles, s'opèrent dans le haut de gamme avec quelques cas particuliers (pieds dans l'eau par exemple).

Quant aux immeubles de rendement, le spectre de la hausse des taux pousse les propriétaires à vendre, généralement à des institutionnels qui sont capables de se satisfaire de taux relativement faibles. Différents éléments (hausse des taux américains, inflation locale ou importée, situation



GRANDS-BUISSONS

Patrick et Marc Favre • viticulteurs

ch. des Grands-Buissons 13 • 1233 Sézenove-Bernex-GE

www.grands-buissons.ch

Venez déguster notre nouveau rosé,
L'ÉTINCELLE le 13 mai prochain
lors des caves ouvertes.

POUR UNE TOITURE SOIGNÉE



- FERBLANTERIE
- COUVERTURE
- ENTRETIEN DE TOITURES
- PHOTOVOLTAÏQUE

☎ 022 566 86 33 www.gaillard-ferblanterie.ch

ADOBE STOCK



Sur le plan des valeurs, pour les biens individuels (villas), on constate que la progression amorcée, timidement en 2020 en raison de la Covid-19, s'est confirmée en 2021 pour se poursuivre en 2022.

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'affirmation de notre précédent article*, 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 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'objet devient difficile à obtenir (en particulier dans le canton de Vaud avec le renforcement de la LAT - Loi sur l'aménagement du territoire), ne laissant souvent le choix au fu- ►

UN PRÊT AUSSI VERT QUE MON APPART ?

Ecoprêt : avec vous, nous nous engageons.

www.ca-nextbank.ch

 next bank
CRÉDIT AGRICOLE



Les contraintes énergétiques sont de plus en plus restrictives, ce qui a un impact sur les valeurs.

tur propriétaire que d'acheter une parcelle construite et de raser la villa existante, quel que soit son état.

La situation, toujours...

Les observations continuent de démontrer l'axiome immobilier récurrent qui veut que le sous-jacent de la valeur soit 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 tram vers Ferney), la rive gauche n'est pas en reste et les communes du bord du Lac qui continuent de battre des records de prix au mètre carré et les développements genevois autour du tram à Perly/Plan-les-Ouates et le projet vers Belle-Terre.

La classe moyenne a toujours de la peine à accéder à la propriété en raison des contraintes sur les fonds propres, des taux hypothécaires, de la marge de sécurité sur les taux et du taux d'effort (exigences de la FINMA et, par extension, des banques).

Le poids des normes

Les contraintes énergétiques sont de plus en plus restrictives (type de chauffage, panneaux photovoltaïques, etc.), ce qui a un impact sur les valeurs. Principalement 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.). Les risques de pollution ne sont pas à écarter dans un univers qui devient de plus en plus normatif et sécuritaire. 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).

Effets de la LAT

En terres vaudoises, 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, d'une ligne à haute tension, des voies CFF, des avions ou de la route cantonale (plusieurs de ces facteurs pouvant 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. ■

**GARY BENNAIM ET FRANÇOIS HILTBRAND
ANALYSES ET DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS**

*Voir Le Journal de l'Immobilier N° 1, du 21 septembre 2021, disponible sur www.jim.media.

Tableau page 29

Remarques générales

- 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'Etat de Genève 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 - loi genevoise sur les constructions et installations diverses. 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.

Le présent indicateur est une appréciation effectuée avec une palette de courtiers. La fourchette indicative de valeurs correspond au prix par mètre carré d'un terrain en zone villas 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.

GÉNÉRALITÉS

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.

2.1 COLLONGE-BELLERIVE - COLOGNY - CHOULEX - PUPLINGE

COLLONGE-BELL.	1400.-	2500.-
Rives du lac	3000.-	4500.-
Bord de rte cant.	1200.-	1600.-
VESENAZ	1600.-	2600.-
Plateau	1500.-	2000.-
Rives du lac	2900.-	4500.-
Bord rte cantonale	1200.-	1600.-
COLOGNY		
Cologny-lac	2800.-	4500.-
Cologny-Gradelle	1400.-	2200.-
VANDŒUVRES	1800.-	2700.-
Seymaz	1300.-	2200.-
Hauts de Crêts	1800.-	3000.-
La Capite	1800.-	2800.-
CHOULEX (*)	1200.-	1800.-
PUPLINGE (*)	1200.-	1800.-

2.2 HERMANCE - ANIÈRES CORSIER - MEINIER

HERMANCE	1000.-	1500.-
Rives du lac	2800.-	3600.-
ANIERES	1000.-	2200.-
Rives du lac	2800.-	3800.-
CORSIER	1500.-	2300.-
Rives du lac	2800.-	3800.-
GY - JUSSY (*)	1100.-	1400.-
PRESINGE	1000.-	1400.-
MEINIER	1000.-	1600.-

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

THÔNEX

Bel-Air	1200.-	1800.-
Mon-Idee	1000.-	1500.-
P-à-Bochet	1000.-	1400.-
Sous-Moulin	1000.-	1600.-

CHÊNE-BOUGERIES - CHÊNE-BOURG

Grange-Canal	1400.-	2100.-
Grange-Falquet	1300.-	2000.-
Malagnou	1600.-	2300.-
CONCHES	1800.-	2800.-
Villette	1700.-	2900.-
GE-VILLE proche dev3	1000.-	
Bout-du-monde	1400.-	2500.-

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

VEYRIER	1300.-	1800.-
Pinchat (Breccolini Orjobet)	1400.-	2000.-
TROINEX	2300.-	
Drize	1400.-	1800.-
	1300.-	1600.-

PLAN-LES-OUATES

Arare	1200.-	1500.-
Mère-Voie (**)	1100.-	1400.-
BARDONNEX (**)	1000.-	1300.-
Saconnex-d'Arve	1000.-	1300.-

2.5 LANCY - BERNEX - CHAMPAGNE - CHANCY LANCY - ONEX

Les Verjus	950.-	1400.-
Rte de Chancy	900.-	1300.-

CONFIGNON - BERNEX

Cressy	1000.-	1300.-
Versant ville	1000.-	1500.-
Versant Salève	1200.-	1700.-
PERLY	800.-	1200.-
SORAL (*) (***)	850.-	1200.-
LACONNEX-AVUSY	900.-	1000.-
CHANCY (*) (***)	800.-	950.-
AVULLY-CARTIGNY(***)	900.-	1200.-

2.6 MANDEMENT

DARDAGNY (*)	850.-	1100.-
RUSSIN (*)	850.-	1100.-
SATIGNY (***)	900.-	1200.-
AIRE-LA-VILLE	750.-	1000.-
VERNIER	750.-	1100.-
MEYRIN (***)		
Riantbosson	800.-	1000.-
La Citadelle	850.-	1100.-

2.7 TRIANGLE D'OR PETIT-SACONNEX (***)

Pommerie	1000.-	1700.-
Versant aéroport	850.-	1500.-
GRAND-SACONNEX		
Village /ONU	1000.-	1400.-
Versant aéroport	750.-	1100.-

2.8 PREGNY - CHAMBÉSY PREGNY-CHAMBÉSY

Dessus	1400.-	1800.-
Versant lac	2200.-	2600.-
Rives du lac	2600.-	3800.-
Rte Suisse/CFF	800.-	1200.-
Avions (***)	750.-	900.-
BELLEVUE - GENTHOD		
Les Tuileries	1000.-	1400.-
Valavran	900.-	1200.-
Rives du Lac	1300.-	2200.-
VERSOIX (***)		
Versant Lac	1000.-	1400.-
Écogia - St-Loup	900.-	1300.-
Rives du lac	1700.-	2600.-
COLLEX BOSSY	900.-	1200.-

2.9 TERRE SAINTE / CELIGNY (VD)

Entre Lac et autoroute

CÉLIGNY

Hors nuisances	1200.-	1800.-
Vue dégagée	1000.-	1700.-
Rives du lac	1800.-	3100.-

MIES TANNAY COMMUGNY FOUNEX COPPET

Hors nuisances	900.-	1500.-
Vue dégagée	1200.-	1800.-
Entre autoroute et Jura		

CHAVANNES (-DES-BOIS -DE-BOGOS)

BOGOS-BOSSEY	700.-	1000.-
--------------	-------	--------

2.10 DISTRICT DE NYON (VD)

NYON, PRANGINS	1150.-	1500.-
ARZIER	500.-	700.-
ST-CERGUE	450.-	600.-
BASSINS	500.-	700.-
BURTIGNY	500.-	700.-
CRASSIER/BOREX	750.-	950.-
GINGINS - TRELEX, GENOLIER, BEGNINS	850.-	1100.-
VICH, DUILLIER	700.-	1000.-
GLAND	850.-	1200.-
LUINS, BURSINS, GILLY, TARTEGNIN	800.-	900.-
DULLY, BURSINEL	900.-	1200.-
Vue dégagée	1000.-	1400.-
Rives du lac	1500.-	2800.-
ROLLE, MONT-SUR-ROLLE	900.-	1200.-

2.11 DISTRICT DE MORGES (VD)

MORGES	900.-	1400.-
FÉCHY, BOUGY-VILLARS	900.-	1500.-
PERROY, ALLAMAN	700.-	900.-
BUCHILLON, ST-PREX		
Hors nuisances	900.-	1300.-
Vue dégagée	1100.-	1400.-
Rives du lac	1800.-	3200.-
AUBONNE, ETOY	700.-	1000.-
YENS, DENENS, LUSSY S/MORGES	600.-	900.-
APPLES, PAMPIGNY, COTTENS	450.-	700.-
VUFFLENS	750.-	1000.-
TOLOCHENAZ	400.-	650.-
DENGES, ÉCHANDENS, LONAY	600.-	900.-
PRÉVERENGES, ST-SULPICE	900.-	1200.-

(*) pas de zone villas, 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 villas, 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.