

L'avis de l'expert

Qu'est-ce qu'une zone de développement?

Andreas Fabjan, secrétaire général de l'USPI-Genève



En vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes ainsi que la création de zones d'activités publiques ou privées, le Grand Conseil peut délimiter des périmètres de développement, dits zones de développement, dont il fixe le régime d'affectation. A l'intérieur de ces périmètres, les normes résultant de la zone de développement seront appliquées en lieu et place de celles de la zone à laquelle elle se substitue.

Pour obtenir la délivrance d'une autorisation de construire selon les normes d'une zone de développement, un plan localisé de quartier devra en principe être adopté préalablement. Un tel plan de quartier n'est toutefois pas requis, notamment, dans les périmètres de développement de la zone villa, dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés, pour des projets de constructions ou installations conformes à des plans directeurs de quartier indiquant l'aménagement souhaité, ainsi que pour des projets de constructions ou d'installations conformes au premier prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisés en application de la norme SIA applicable.

La loi définit les types de logements devant être réalisés dans un périmètre sis en zone de développement, notamment le pourcentage de logements d'utilité publique. Les logements destinés à la location ainsi qu'à la vente doivent répondre par le nombre, le type et les loyers ou le prix des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général.

Les prix et les loyers des bâtiments sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de dix ans à compter de la date d'entrée moyenne dans les logements ou locaux.



Bonne affaire pour Westcore

Westcore Europe (société affiliée à Westcore Properties, basée à San Diego) annonce avoir acquis le Satigny Business Park. Il s'agit d'un bâtiment industriel de deux étages situé au 10, rue du Pré-de-la-Fontaine. Le montant de la transaction s'élève à 29,2 millions de francs. L'ensemble se compose de deux bâtiments qui étaient jusqu'alors occupés par le vendeur, Charmilles Technologies SA. La situation géographique du site est idéale dans un sous-marché de Genève bien établi, où la demande d'emplacements industriels s'est accrue en raison du réaménagement des alentours de Praille-Acacias-Vernets (PAV) en zones résidentielles et privées. **S.C.**

Pénurie de bureaux en centre-ville

Quatre-vingts pour cent des entreprises genevoises plébiscitent un centre-ville, où l'on ne construit plus rien (ou presque) depuis des décennies. Sur un stock estimé à 1,2 million de m², le taux de vacance (offres de locations) se situe sous 1%. Du jamais vu depuis trente ans. Sociétés fiduciaires, family offices, hedge funds, sociétés de trading, la finance change de forme et dope la demande. Cinquante pour cent de ces nouveaux demandeurs sont d'origine étrangère et en première installation. Cette tension de marché, parallèle à celle d'autres segments locatifs (logement,

industries, stockage,...), souligne l'engorgement d'un canton qui a plus de succès qu'il n'a de réponses. Les loyers continuent à croître dans des proportions spectaculaires. Le pic locatif observé au second semestre 2010 atteint 1600fr./m², soit le double des loyers observés il y a cinq ans. À défaut de choix, dans les zones 1 et 2, ce sont les bureaux de qualité standard qui ont le plus augmenté. Le phénomène s'explique par un effet de pénurie (qui n'a rien à voir avec le concept économique de «bulle»). On prend ce que l'on trouve. **S.C.**

Fonds immobiliers de Credit Suisse: bons résultats

Les trois fonds immobiliers du Credit Suisse (la Immo PK, Real Estate Fund Interswiss et Real Estate Fund Siat) ont fait état d'une valeur supérieure au 30 septembre 2010. Les parts du fonds immobilier Credit Suisse la Immo PK ont dégagé durant l'exercice 2009/10 une performance de 15,7% et un rendement de placement de 6,2%. Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss a dégagé une forte performance de 12,9% durant l'exercice écoulé. La période sous revue a été marquée par une émission réussie, qui a permis au fonds de lever un montant brut de 144,1 mio de francs de nouveaux fonds propres à l'été 2010. Credit Suisse Real Estate Fund Siat, lui a dégagé une performance de 7,7% et un rendement de placement de 5,7% durant l'exercice clôturé au 30 septembre 2010. **S.C.**

PUBLICITÉ

Le meilleur de la TV

GuideTV

LOISIRS

avec vos rubriques cinéma, famille, expos, scènes, concerts, Poche&BD

Chaque samedi dans la Tribune de Genève pour seulement Fr. 3.20
www.guidetvloisirs.ch

Tribune de Genève

Tribune de Genève

Immobilier

Supplément paraissant le mardi
Rédacteur en chef responsable:
Pierre Ruetschi

Rédaction: Fabrice Breithaupt
Tél. 022 322 38 27
fabrice.breithaupt@edipresse.ch

Courriel: immo@tdg.ch
Annonces immobilières:
Gregory Pavoni

Edipub, tél. 022 322 34 23
gregory.pavoni@edipresse.ch

Marché immobilier:

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58
Direction: 11, rue des Rois, 1204 Genève
Une publication d'Edipresse Suisse.