

Melcarne lance sa Gazette

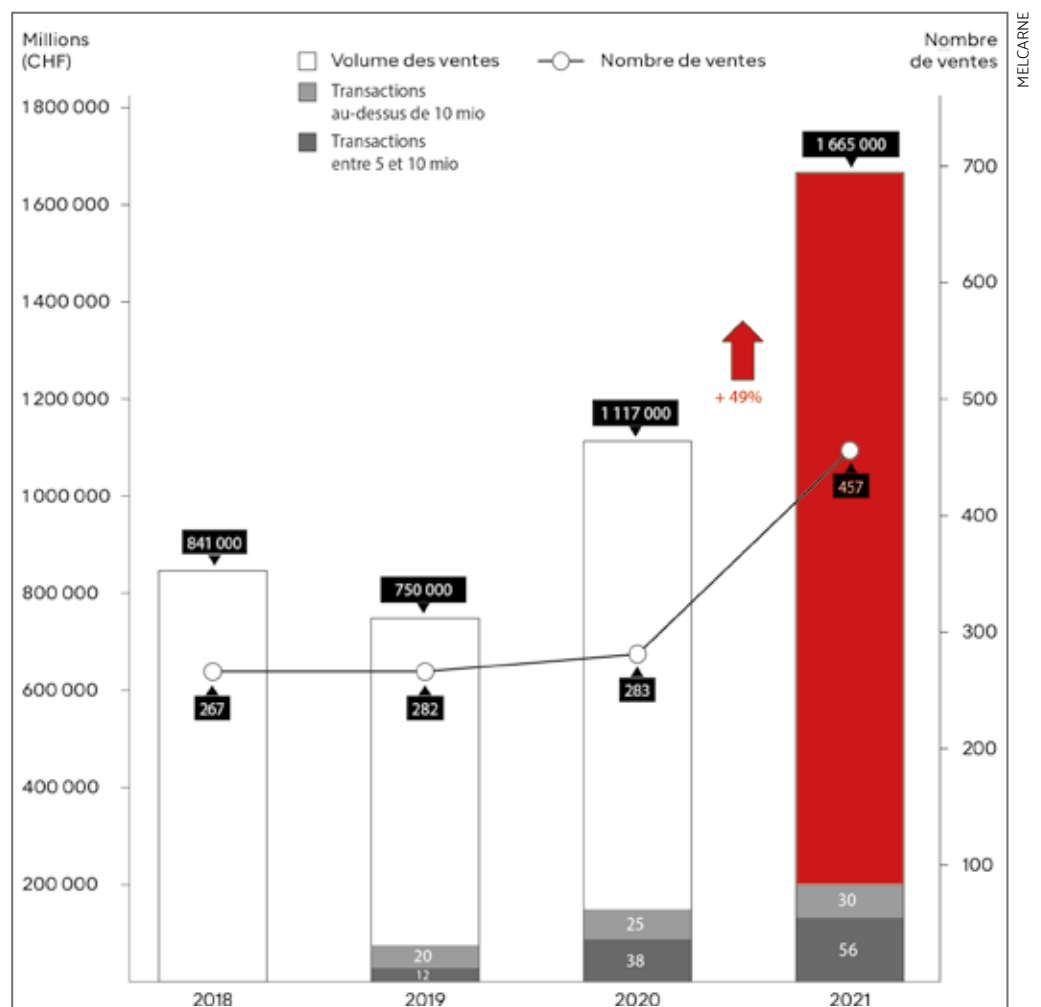
L'écosystème immobilier genevois sous la loupe

Après une première édition présentée il y a quelques mois, voici le retour de la «Gazette immobilière» de Fabio Melcarne. Ce courtier - qui exerce à Genève depuis plus de vingt-cinq ans - décortique le domaine de l'immobilier pour en présenter une version simplifiée. Un document utile pour mener à bien des projets (vente, achat, développement) ou simplement pour parfaire ses connaissances du marché. Au menu de la nouvelle publication: les zones de densification de Collonge-Bellerive, la tendance grandissante en Suisse des ventes par appel d'offres et l'impact de la hausse des taux hypothécaires pour les propriétaires. On y trouve également une analyse des ventes de biens immobiliers dans quatre communes genevoises de la rive gauche (Vandœuvres, Cologny, Collonge-Bellerive et Chêne-Bougeries), qui comptent parmi les plus prisées (et les plus chères...) du canton. A consulter sans plus tarder!

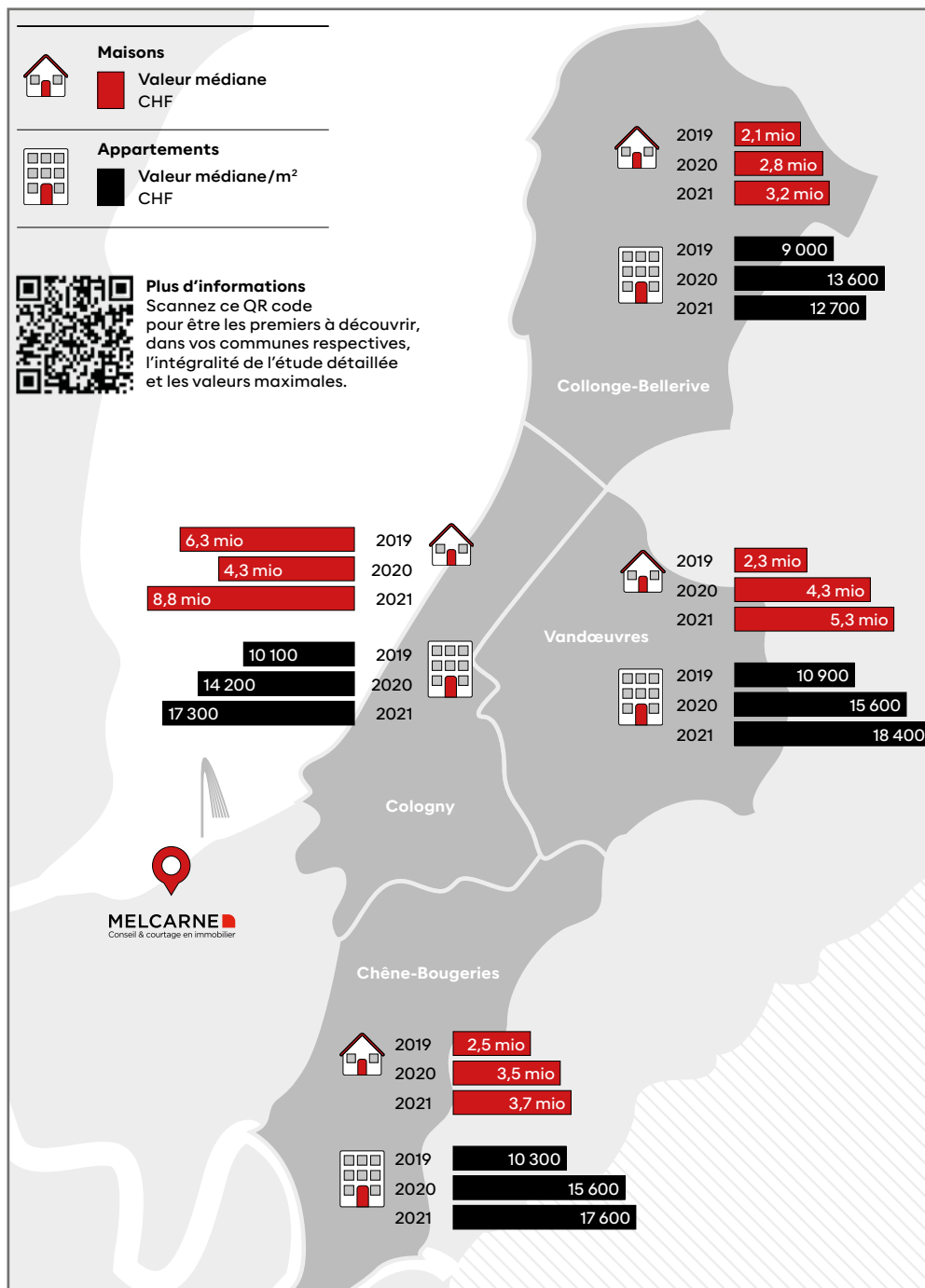
Être propriétaire, c'est aussi connaître la valeur de son bien. En ce sens, le Plan directeur communal (PDCoM) fournit des données pertinentes sur les aménagements et la transformation des différents secteurs du territoire. Après avoir mis en exergue les spécificités de Cologny dans le premier numéro de la Gazette immobilière, la nouvelle édition de Fabio Melcarne se concentre sur Collonge-Bellerive. En effet, à l'injonction du Plan directeur cantonal 2030, toutes les municipalités genevoises sont tenues de revoir leur planification directrice d'ici décembre 2022. Autre prérogative: chaque commune doit se doter d'un Plan directeur des énergies (PDCoME).

Le dessin, le dessein et le destin de votre commune

Afin de se conformer aux exigences cantonales, les autorités de Collonge-Bellerive ont effectué une mise à jour partielle de leur Plan directeur communal (datant de 2014). En ressortent des informations sur la zone 5, communément appelée «zone villas»; trois secteurs se distinguent, selon leur niveau de constructibilité: le secteur de protection des rives, celui des rives et du coteau, et enfin, celui de Vésénaz-Thonon-Californie. Ce dernier est considéré comme un périmètre de densification accrue (PDA), ce qui confère



Evolution du volume et du nombre de ventes pour les quatre communes de la rive gauche.



situé à Cologny. C'est aussi dans cette commune que le prix médian d'une maison individuelle atteint un prix record (8.8 millions de CHF), suivi de Vandœuvres (5.3 millions de CHF). Quant aux appartements en PPE, la valeur médiane/m² se situe à Vandœuvres (CHF 18'400.-/m²); à Chêne-Bougeries et Cologny, les prix dépassent les CHF 17'000.-/m².

L'engouement pour la vente par appel d'offres

Tendance grandissante en Suisse, la vente par appel d'offres est devenue une option séduisante au processus de vente dit «traditionnel». Ici, les rôles s'inversent, lit-on dans la «Gazette». Ce n'est plus au propriétaire de fixer un prix, mais aux acquéreurs de proposer le leur. Plus rarement utilisée dans le secteur des appartements et maisons, la pratique se fraie désormais un chemin au cœur des transactions des immeubles de rendement. «En procédure d'appel d'offres, plus la concurrence est importante, plus le prix aura de chance d'être évalué à la hausse», note Fabio Melcarne, habitué de l'exercice et à l'origine de ventes d'immeubles jusqu'à 100 millions de francs. Les institutions, les banques, hoiries et/ou ceux souhaitant conclure une vente dans des délais relativement courts (quatre mois en moyenne), sont particulièrement friands de ce modèle. Le processus doit toutefois être mené de manière absolument rigoureuse; il nécessite les conseils avisés et l'expertise d'un courtier, notamment lorsqu'il s'agit de vendre un immeuble.

Etudes de cas, explications sur le marché immobilier, valorisation des biens immobiliers...la «Gazette» destinée au grand public explicite et vulgarise des thématiques parfois complexes, et pourtant essentielles à tout projet immobilier. On guettera la sortie du prochain numéro, à paraître cet automne! ■

VÉRONIQUE STEIN

MELCARNE
Conseil & courtage en immobilier

Galerie Jean-Malbuisson 15 - 1204 Genève
Tél. 022 797 17 37 - info@melcarne.ch

Pour faire
connaissance
avec la «Gazette»



aux acteurs concernés une plus large marge de manœuvre en termes de développement. Les demandes d'autorisation de construire pourront être accordées selon certaines règles spécifiques; elles sont soumises à une analyse qualitative en fonction de leur harmonie avec le caractère et l'aménagement du quartier.

Premièrement, seront étudiés les projets de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44% de la surface du terrain. Cette limite pourra être élevée à 48%, lorsque l'ouvrage sera jugé conforme à un standard de très haute performance énergétique. «Avec ces nouvelles conditions, l'image des quartiers genevois en zone villas est en train de se transformer, relève Fabio Melcarne. En adaptant les PDCOM, les communes définissent elles-mêmes leur stratégie de développement et déterminent, dans une certaine mesure, où elles souhaitent

densifier». Ainsi, ce changement donne davantage de poids aux instances municipales et permettra vraisemblablement d'éviter de nombreuses bisbilles avec le Canton.

Connaissance pointue du marché immobilier

Grâce à une analyse statistique minutieuse, Fabio Melcarne propose en avant-première (avec plus d'un an et demi d'avance sur les données fournies par l'Office cantonal genevois de la statistique!) le détail des transactions immobilières qui ont impacté quatre communes de la rive gauche. Le courtier souligne notamment que le volume total des transactions a connu une croissance de 49% entre 2020 et 2021, équivalant à une valeur totale de 1,66 milliard. Les ventes entre 5 et 10 millions, tout comme celles dépassant les 10 millions, ont augmenté en nombre. La plus élevée d'entre elles (60.5 millions de CHF) se