



PAR STEVEN DUPERREX
RESPONSABLE DE SUCCURSALE CHEZ MONEYPARK

Financer un bien en zone de développement à Genève

La construction en zone de développement, plus communément appelée «achat à prix contrôlé par l'Etat», est une spécificité du canton de Genève. Une zone de développement est un périmètre dans lequel toute nouvelle construction fait l'objet d'un contrôle étatique. Les prix sont fixés par les autorités et restent soumis à cette contrainte pour une période de 10 ans, selon la LGZD (Loi générale sur les zones de développement), datant de 1957.



ADOBE STOCK

Favoriser l'accès à la propriété à un plus large public.

Après de nombreux épisodes liés à l'introduction de la «Loi Longchamp» en 2014, qui visait à régler

plus durement la vente de ces logements, d'abord rejetée en 2015, puis corrigée et finalement adoptée par le

Grand Conseil en septembre 2016, ladite loi prévoit maintenant que l'acquéreur d'un appartement en zone de dévelop-

pement est obligé de l'habiter pendant la période de contrôle, soit 10 ans.

Ce type de projet de construction permet aux acquéreurs de devenir propriétaires d'un appartement à un prix inférieur à celui du marché et favorise ainsi l'accession à la propriété à un plus large public, notamment à la classe moyenne. En effet, on évalue le prix d'achat inférieur à un prix de marché d'environ 25% à 30%.

Toutefois, les projets en zone de développement sont limités et, surtout, la demande s'avère très forte.

Quels sont les avantages?

Le prix d'achat étant inférieur, les fonds propres nécessaires à l'acquisition – 20% hors frais d'acquisition – sont alors réduits, dans la même proportion vis-à-vis d'une transaction en libre marché. C'est

un point non négligeable, dans la mesure où cet élément est souvent un facteur bloquant pour un achat immobilier.

Une autre économie majeure est représentée par les frais d'achat (droits de mutation, notaire, etc.), qui se calculent sur un prix inférieur. Par ailleurs, l'acquéreur pourra bénéficier du rabais Casatax, une autre spécificité genevoise, pour autant que son coût d'acquisition ne dépasse pas 1'258'454 francs. Il s'agit d'un rabais de 18 877 francs sur les droits de mutation, ainsi qu'une réduction de 50% sur les droits liés à la constitution du gage hypothécaire.

Dernier avantage, mais non des moindres, le coût mensuel pour le futur acquéreur sera plus faible que celui du marché libre. En effet, le besoin de financement étant réduit, compte tenu du prix d'achat avantageux, les intérêts hypothécaires seront

donc inférieurs en comparaison d'une acquisition traditionnelle.

Qu'en est-il du financement immobilier?

Pour le financement de l'acquisition d'un bien immobilier en zone de développement, les normes de financement sont identiques à une acquisition traditionnelle. Les établissements financiers prêteront jusqu'à 80% de la valeur du bien. Un financement à 90% est également envisageable avec la mise en gage des avoirs du deuxième pilier, pour autant que la situation financière le permette.

En conclusion, si vous êtes intéressés par l'achat d'un appartement en PPE pour votre futur logement, soyez à l'affût des opportunités de biens en zone de développement, car cela pourrait s'avérer être une excellente opération financière. ■

MoneyPark

Genève • Lausanne • Nyon • Vevey • Neuchâtel • Fribourg • Bulle • Morges • Tél.: 0844 10 10 10 • info@moneypark.ch • www.moneypark.ch

Italo est un champion de babyfoot. Il enchaîne les tournois intergénérationnels au sein de l'EMS et reste imbattu à ce jour!

Italo Cacciapaglia, 82 ans, résident aux Châtaigniers



Les Châtaigniers

AGEMS
Association Genevoise
des Établissements Médico-Sociaux

Agems, la vie continue!

Huit lieux de vie à Genève: Val Fleuri • Plantamour • La Coccinelle
La Tour • Les Châtaigniers • Notre-Dame • Beauregard • Villa Mona