



NEWS

# immobilier.ch

+ d'articles + d'annonces sur [www.immobilier.ch](http://www.immobilier.ch)

Février 2025 · N° 1128



Logements

## VENIR À BOUT DE LA PÉNURIE, UNE UTOPIE?

Entre les blocages populaires, le découragement croissant des développeurs immobiliers et les rares transformations de bureaux, le mirage d'un logement pour tous s'éloigne de jour en jour. **10-12**

**Notre cahier**

11 pages  
d'annonces  
immobilières  
dès la page 21

**Vernier (GE)**

Un hub de  
6000 m<sup>2</sup> de  
loisirs inauguré **9**



**Alumni de l'IEI**

Portrait de  
Gary Bennaim **20**



Gefiswiss

DR

DR

**VOUS AVEZ BÂTI  
VOTRE RÊVE,  
MAINTENANT,  
DONNEZ-LUI UN FUTUR !**

N°1 en Suisse - 20 agences  
2000 produits - 1000 transactions/an

**REMI(COM)**

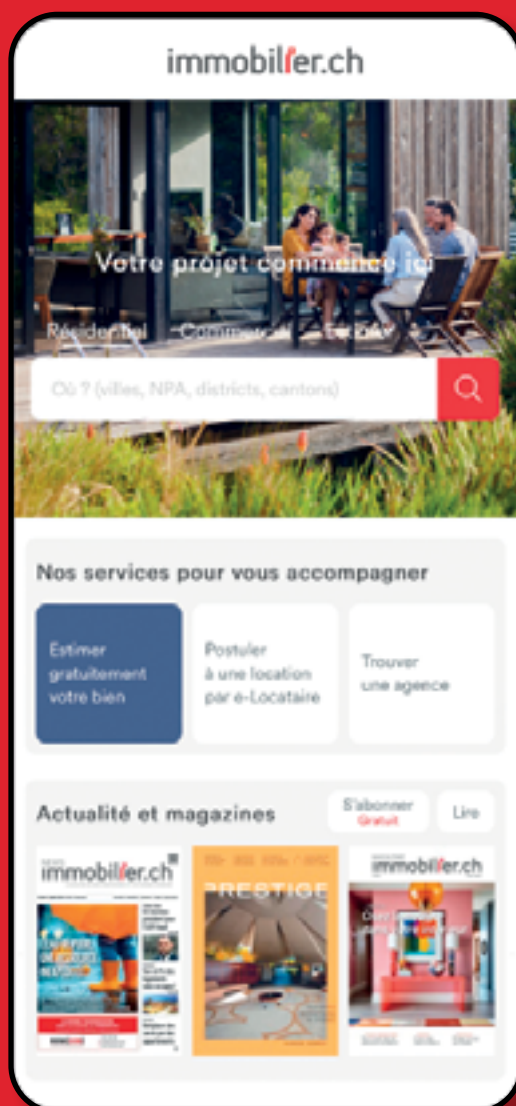
SPECIALISTE EN TRANSMISSION D'ENTREPRISES

☎ 0840 800 000

✉ [pme@remicom.com](mailto:pme@remicom.com)

🌐 [www.remicom.com](http://www.remicom.com)

# + d'articles + d'annonces sur [www.immobilier.ch](http://www.immobilier.ch)



## SOMMAIRE

### 4-14 Actualité

Les brèves immobilières

Praille-Acacias-Vernets:  
créer un centre-ville à vivre

L'avenir du bâti sera numérique

Bien-être au travail:  
des espaces à réinventer

Un vaste hub à Vernier  
dédié aux loisirs

Venir à bout de la pénurie  
de logements, une utopie?

RockWood, symbole du  
développement d'Épalinges

### 15-19 Immobilier

Tout savoir sur la consignation  
de loyer

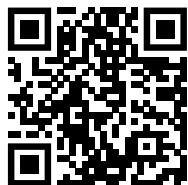
Urban Project change de mains

Promotion à Genève: quatre villas  
jumelées et ingénieuses

### 20 Formation

Le portrait de Gary Benaïm,  
alumni IEI

Retrouvez tous  
nos articles  
sur [immobilier.ch](http://immobilier.ch)



Editeur: immobilier.ch SA

Directeur de la publication: Claude-Alain Paschoud

Rédacteur en chef: Serge Guertchakoff

Rédactrice en chef adjointe: Julie Müller

Directeur artistique: Pierre Broquet

Tirage: 141'900 exemplaires / 10 fois par an

Envoi emails: 80'000 exemplaires

Publicité: Sylvie Bernaudon, Donatien Presutti

[info@immobilier.ch](mailto:info@immobilier.ch) Tél +41 22 307 02 20

Toutes les éditions sont disponibles sur [immobilier.ch](http://immobilier.ch)

# LES CONFIDENTIELS DE LA RÉDACTION



Ramseler-et-Associates-Ltd-Zurich.

## L'EXCEPTION BALEXERT

Le plus grand centre commercial de Suisse romande continue de cartonner. Sous la férule de son capitaine Ivan Haralambof, il gère avec subtilité le tournus de ses enseignes afin de proposer le bon mix. Ainsi, nous avons appris que parmi les commerces qui vont très prochainement s'y installer, il y aura Les Merveilleux de Fred et Foot Locker.

de boucler le rachat de trois allées à Versoix. Il s'agit des immeubles situés au 2, 2A et 2B chemin de Pré-Colomb. Une transaction actée pour la somme totale de près de 16,7 millions de francs.

## LE DYNAMISME DE COOP

Certains avaient enterré un peu vite le groupe Coop. Nous avons appris que ce dernier s'apprête à ouvrir plusieurs nouveaux points de vente. L'un se situera au boulevard Georges-Favon et ouvrira le 13 mars prochain. L'autre va surgir dans le quartier de Pont-Rouge à Lancy, dans l'immeuble appartenant à la CPEG, sur l'esplanade de Pont-Rouge, face à une Migros. Pas étonnant de lire que le chiffre d'affaires de Coop a dépassé celui de Migros.

## SOLUFONDS POURSUIT SES ACQUISITIONS

Gérant plus de 20 fonds immobiliers (notamment pour Dominicé, Edmond de Rothschild ou Truststone), la société vaudoise Solutions & Funds, vient

## IMMO BRÈVES GENÈVE



Canton de Genève

### BELLE-IDÉE ET SES INFRASTRUCTURES SE CONCRÉTISENT

Le 19 février dernier, les grandes lignes du développement du site de Belle-Idée, sur la commune de Thônex, ont été enfin dévoilées. S’y implanteront notamment un nouvel hôpital de soins aigus en psychiatrie ainsi que le centre animalier Bioparc Genève (sur une

surface de 3,6 hectares). Cette planification marque une étape décisive en vue d’un développement adapté de ce site stratégique qui prévoit la cohabitation de plusieurs infrastructures majeures, tout en préservant l’identité historique et paysagère du lieu. **JM**

### QUEL AVENIR POUR LES DÉPÔTS PÉTROLIERS

Les autorités cantonales et de la commune concernée se sont entendues pour mettre en place une nouvelle gouvernance à même de piloter sur



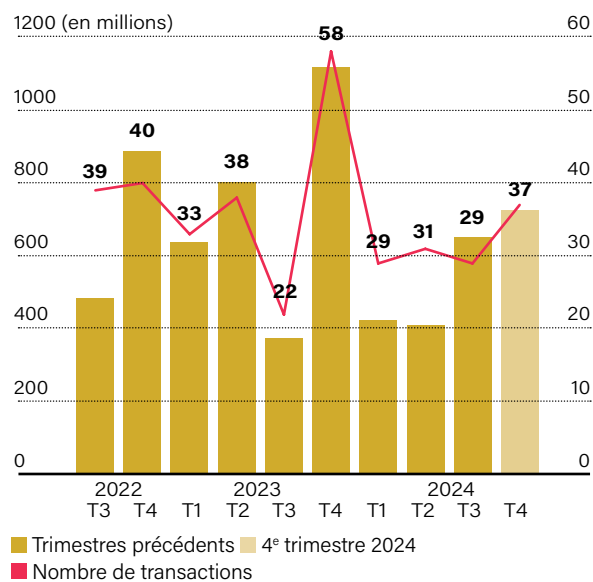
Canton de Genève

la durée le devenir du secteur des dépôts pétroliers à Vernier. L’idée est de tenter d’anticiper la fin des contrats de superficie (DDP) qui s’échelonnent entre 2031 et 2062 pour travailler au développement de ce « quartier » susceptible d’accueillir une diversité d’affectations (un peu de logements, des équipements publics, de l’industrie, des espaces de verdure, etc.). «Nous pouvons aussi tenter de négocier avec les entreprises concernées, comme dans le PAV», dit le conseiller d’Etat Antonio Hodgers. **SG**

### 27,5 MIOS POUR SOUTENIR LES INFRASTRUCTURES

Le Conseil d’Etat a transmis au Grand Conseil genevois un projet de loi prévoyant un subventionnement à hauteur de 27,5 millions de francs pour les années 2026 à 2036 visant à favoriser le développement d’infrastructures publiques liées à la construction de logements. **JM**

### VOLUME ET NOMBRE DE TRANSACTIONS



### L’IMPACT DE BÂLE III SUR LES INVESTISSEMENTS

L’ensemble de réglementations internationales dénommé Bâle III devrait avoir un certain impact, selon la dernière synthèse de Naef Commercial Knight Frank. «Le financement des actifs immobiliers sur de longues durées va devenir contraignant pour les banques. Ainsi, les conditions d’octroi des prêts seront plus strictes et le ratio d’endettement autorisé plus faible et offrira moins de leviers aux investisseurs», préviennent Cyril Peyrot et Maxime Giry. **SG**

## IMMO BRÈVES VAUD



Freepik

### ZOOM SUR LES CHIFFRES 2025 DU CANTON

Statistique Vaud vient de publier la 48<sup>e</sup> édition de son Annuaire statistique qui fournit la plus importante source de données chiffrées sur le canton et son évolution. Parmi les principaux constats: un quart des bâtiments vaudois à usage d'habitation ont plus de 100 ans, près des trois quarts de la population vaudoise vit dans un logement chauffé au gaz ou au mazout, 66% des bâtiments à usage d'habitation du canton de Vaud sont détenus par des propriétaires particuliers et enfin, 30,1% des ménages vaudois sont propriétaires du logement qu'ils habitent, alors qu'en 2000 ils étaient 28%. **JM**

### ACHAT IMMOBILIER PAR PRÉEMPTION

Début février, la Ville de Lausanne a acheté deux immeubles voisins (à l'avenue Jomini et au chemin des Egralets) en exerçant son droit de préemption, lui permettant d'acquérir 90 logements locatifs pour une trentaine de millions de francs. **JM**



Romande Énergies

### LES ÉOLIENNES DE SAINTE-CROIX TIENNENT LEURS PROMESSES

Mis en service il y a une année, le parc arbore fièrement des chiffres de production prometteurs. Malgré des arrêts liés à la jeunesse du parc et sa phase de rodage, ce ne sont pas moins de 20,1 GWh que les 6 éoliennes ont produit tout au long de l'année dernière, soit l'équivalent de la consommation annuelle de 8000 ménages. La cible de 22 millions de kWh par an attendue initialement est donc très proche. Véritable laboratoire pour tous les acteurs concernés par la production d'énergie renouvelable locale, le parc de Sainte-Croix contribue ainsi aux efforts pour renforcer l'autonomie électrique du canton. **JM**



DR

### RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE: LES PROPRIÉTAIRES SONT ÉPAULÉS

Alors que le canton vient d'annoncer l'allocation en 2025 de 61 millions de francs afin d'encourager les rénovations et le recours aux énergies renouvelables dans le domaine du bâtiment, Equiwatt (le programme d'efficacité énergétique de la Ville de Lausanne) organise des séances de conseil gratuites à destination des propriétaires. Un accompagnement pour qu'ils puissent aborder les questions de financement, de droit du bail, de confort et de sobriété énergétique, ainsi que découvrir les solutions de rénovation ou encore les possibilités de réaffectation. Les prochains rendez-vous se tiendront le 24 mars et le 8 mai, au Casino de Montbenon. **JM**



Équiwatt

## Praille-Acacias-Vernets (GE)



Genève est en train de réaménager neuf quartiers urbains. Loïc Herin

# CRÉER UN CENTRE-VILLE À VIVRE

En charge d'une des plus grandes mutations urbaines d'Europe, les acteurs du PAV se sont réunis à l'occasion d'un Forum mi-février pour discuter des multiples enjeux de ce projet titanesque.

**P**our l'heure, Praille-Acacias-Vernets ou plus communément le «PAV» se résume dans l'esprit collectif à une poussée abusive de chantiers, à des sols éventrés et une source de nuisances démesurée... Un passage pourtant nécessaire pour la réalisation de ce futur centre-ville genevois qu'un groupe de concepteurs s'échine à rendre chaque jour un peu plus concrète. Pour rappel, ce projet d'envergure concerne neuf quartiers qui doivent être repensés intelligemment pour répondre à toute une série de défis qui ont été abordés lors du 2<sup>e</sup> Forum des acteurs du PAV mi-février, devant un parterre de 400 participants.

### Une complexité décuplée

«Nous avons conscience qu'il s'agit du dernier bout de centre-ville que l'on peut urbaniser, densifier et basculer en logements à Genève. Or, nous sommes en site occupé donc nous allons devoir organiser judicieusement la cohabitation», décrit Vinh Dao, directeur général de la Fondation Praille-Acacias-Vernets. Avec 1600 entreprises et 23'000 emplois actuellement sur site, le périmètre PAV va donc nécessiter la relocalisation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et logistiques, notamment dans le secteur à venir de Praille-Ouest. En outre, la densification prévue passera par la

verticalité des constructions, afin de «dé-gager les sols et permettre la création de beaux et généreux espaces aux rez», a souligné le conseiller d'État genevois Antonio Hodgers. Des rez-de-chaussée qui se devront d'être engageants grâce à des commerces et une ville dite «productive». Les premières tours qui émergeront seront d'ailleurs celles du Campus Pictet de Rochemont et de Quai Vernet, qui doivent toutes deux être livrées début 2026.

Les enjeux de durabilité ont aussi été sujets à discussions. Le chauffage par GéniLac, les quartiers sans voiture, la remise à ciel ouvert de la Drize et la construction zéro carbone demandant aux concepteurs de gros efforts pour se projeter dans l'avenir (parfois à l'aveugle) et innover.

### Favoriser le collectif

«C'est pour cela que nous allons co-construire le PAV, tous ensemble, sur un temps long car même si l'on en perd au départ, nous en gagnerons par la suite», ajoute Vinh Dao. Et par co-construction, les acteurs tels que Yannis Ioannides, responsable des développements immobiliers pour le Groupe Comptoir Immobilier, entendent casser les silos de compétences et de responsabilité. «L'habitant est angoissé par rapport à son loyer, la collectivité vis-à-vis de la gestion de sa ville, le promoteur par la rentabilité de son opération et l'architecte par les limites qui lui seront imposées. Tout le monde est méfiant dès le début d'un projet car personne ne se parle mais si l'on met en commun les ambitions personnelles, via des ateliers par exemple, cela facilite grandement l'acceptation du changement urbain», précise Yannis Ioannides.

Déjà mise en pratique dans le cadre du programme immobilier de Belle-Terre (670 logements), à Thônex (GE), cette co-construction sera à nouveau mise sur le banc d'essai ces prochaines décennies au PAV. À commencer par le quartier Acacias 1 qui hébergera 5000 habitants, 2300 logements et 5000 m<sup>2</sup> de bureaux. L'appel à projets (autrement dit aux investisseurs) vient d'être lancé.

**Julie Müller**

## BIM DAY GVA

# L'AVENIR DES BÂTIMENTS SERA NUMÉRIQUE

Sans cesse en train de se réinventer, l'architecture s'ouvre petit à petit aux nouveaux outils que sont le BIM (Building Information Modeling), le BOS (Building Operating System) et l'intelligence artificielle. Démonstration.

**D**essiner l'esquisse d'un immeuble sur une feuille de papier avant de la froisser et de tout recommencer à zéro... cette pratique pourrait un jour ne ressembler qu'à un lointain souvenir. En effet, lors de la cinquième édition du salon BIM DAY GVA qui s'est déroulée début février à Palexpo (dont immobilier.ch est partenaire), l'architecture 4.0 a été présentée comme une réalité et non plus une chimère futuriste.

Un des conférenciers, Gaël Hamon, tailleur de pierre pionnier de la numérisation 3D des sites, a néanmoins tenu à mettre en garde l'assemblée sur ces avancées: «Du haut de mes 30 ans d'expérience, je trouve le BIM formidable pour capter et cristalliser les informations du bâti à un instant T, sa structure, sa composition, etc. Toutefois, ce procédé évolue tellement vite qu'il exige une veille technologique permanente pour être performant. Sans oublier les questions de gestion, d'archivage et de cadrage juridique des données récoltées qui demeurent encore floues.»

### Une connectivité au quotidien

Quelques freins qui n'ont pas pour autant échaudé les CFF qui déploient le BIM depuis 2017 pour la production de maquettes numériques de leurs voies ferrées. «2025 sera une année charnière dans notre plan d'action car depuis le 1er janvier chaque nouveau projet passe automatiquement en BIM. Autrement dit 65 projets pour la Suisse et une vingtaine pour la Romandie», commente Jean Slavik, ingénieur civil des CFF.

Autre cas d'école où le BIM est au centre de la conception architecturale: One Roof, le nouveau siège social de Lombard Odier, actuellement en construction à Bellevue (GE). Pensé pour réunir en un seul site les 2600 collaborateurs de la banque aujourd'hui répartis à cinq endroits du canton, ce complexe monumental de 68'000 m<sup>2</sup> possèdera pas moins de 27 maquettes BIM et plus d'1 million d'objets dématérialisés. «Ce bâtiment représente un réel défi à l'exploitation car

chaque jour, ce seront plus de 140 millions de données qui devront être enregistrées (températures, ascenseurs, parking, sécurité, etc.)», décrit Cédric Dubois, l'un des acteurs de cette modélisation. Avant de poursuivre: «Nous avons donc opté pour le BOS qui apportera de l'interopérabilité, des liens intelligents entre les systèmes et centralisera toutes les données de l'immeuble». De quoi permettre après l'inauguration des lieux de gérer le chauffage à distance, de naviguer numériquement dans le bâtiment ou encore d'envoyer automatiquement un ticket de maintenance.



Utiliser l'IA pour concevoir. Studio Tim Fu

### L'IA au service de la créativité

De son côté et pour aller plus loin, le jeune designer Tim Fu, ancien membre de Zaha Hadid Architects, a partagé sa vision d'une pratique architecturale intégrant l'IA. «Au début cette technologie n'était pas mûre et les dessins trop abstraits mais aujourd'hui cet outil permet d'explorer une multitude de nouvelles possibilités», explique le fondateur de Studio Tim Fu. En décrivant par le texte ses idées puis en donnant à l'IA une série de photos du contexte environnant et de ses diverses inspirations (parfois de la nature), Tim Fu conçoit des tours, des centres commerciaux ou encore des villas de luxe, comme en ce moment dans l'Arc lémanique. «De nouvelles portes s'ouvrent vers une architecture plus rapide et sans limite», a-t-il affirmé devant un auditoire subjugué par la beauté de ses plans, tous plus uniques les uns que les autres.

**Julie Müller**

ETOY (VD)

# BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL: DES ESPACES À RÉINVENTER

Disposer de bureaux en plein centre du dynamique Littoral Parc, de surcroît dans un bâtiment neuf équipé de toutes les fonctionnalités (restaurant, crèche, cabinet de physiothérapie, salle de sport, parking en sous-sol), c'est possible.



Difficile d'être plus central, le Gamma Visions Center à Etoy est à 5 minutes de l'échangeur autoroutier d'Allaman et à environ 10 minutes de l'arrêt de gare. Racheté fin 2020 par un des fonds immobiliers du gestionnaire d'actifs Patrimonium Asset Management, cet immeuble a été repositionné en un bâtiment avec services afin de favoriser sa relocation.

## Offre de services complète

Grâce à son offre de prestations haut de gamme et à une conception moderne, il répond parfaitement aux besoins des entreprises soucieuses d'offrir un cadre de travail motivant et fonctionnel. Très concrètement, dès ce printemps, ce bâtiment sera doté d'une grande pizzeria proposant une cuisine italienne. Un res-

taurant au bénéfice d'une belle terrasse orientée plein sud de 100 places. Outre ses surfaces administratives et artisanales, le Gamma Visions Center dispose d'un cabinet de physiothérapie, d'une crèche et d'un fitness privatif ou encore d'un simulateur de golf indoor.

Une infrastructure sécurisée et accessible: un système de vidéosurveillance assure la tranquillité des occupants, tandis que le parking souterrain disposant d'une grande quantité de places, la proximité avec l'autoroute et les transports publics facilitent les déplacements quotidiens.

## Économe en matière énergétique

Outre son architecture moderne, cet immeuble est construit avec des maté-

riaux de qualité. En Courta Rama 10 est équipé d'un système de chauffage par pompes à chaleur et de panneaux solaires, garantissant une faible empreinte carbone.

Les entreprises à la recherche de bureaux dans un environnement de travail haut de gamme peuvent encore profiter des dernières surfaces vacantes. Loué à plus de 70%, l'immeuble propose encore env. 2500 m<sup>2</sup> de surfaces d'une grande flexibilité, allant de petits locaux aménagés dès 60 m<sup>2</sup> avec accès à une cafétéria, des sanitaires et une salle d'attente, à des plateaux semi-aménagés pouvant atteindre 1500 m<sup>2</sup>, en passant par une surface aménagée et meublée, prête à l'emploi, de 300 m<sup>2</sup>.

## Alternative au home office

Avec son cadre exceptionnel et ses équipements de premier choix, En Courta Rama 10 constitue une alternative idéale aux tendances du home office. Il permet aux entreprises de motiver leurs employés à venir sur site, en leur offrant un environnement professionnel moderne et stimulant.

Pour plus d'informations sur les surfaces disponibles et les modalités de location, rendez-vous sur [www.gammavisions.ch](http://www.gammavisions.ch).

Avec des immeubles administratifs pensés comme de véritables lieux de vie, l'avenir du bureau s'annonce prometteur et résolument tourné vers l'humain.

**S.G.**

**Vernier (GE)**

# VASTE HUB DÉDIÉ AUX LOISIRS



3 surfaces sont dédiées à la réalité virtuelle. DR

Le quartier de l'Etang achève son aménagement en inaugurant un vaste hub de plus de 6000 m<sup>2</sup> consacré aux loisirs: réalité virtuelle, escalade, laser game, escape games, sans oublier des salles pour les anniversaires.

Un des plus grands centres de loisirs indoor de Suisse a ouvert ses portes au sein du quartier de l'Etang à Vernier (à 2 minutes de l'aéroport). Ce nouvel espace réunit quatre enseignes: Atmo Game (deux arènes de laser game avec de très beaux décors, un espace arcades pour les amateurs de jeux rétro, un parcours de 350 m<sup>2</sup> inspiré des épreuves du jeu télévisé Ninja Warrior, etc.) sur 2300 m<sup>2</sup>; Escape Infinity (un ensemble de sept salles d'escape games qui nous font plonger dans l'univers des péchés capitaux); VR City (déjà présent à Bâle et Zurich et qui propose sur 417 m<sup>2</sup> répartis en trois zones, divers jeux en réalité virtuelle); et, enfin, Le Mòll (une salle d'escalade de 2000 m<sup>2</sup> et une zone de trampolines géants de 1000 m<sup>2</sup>).

De quoi amener davantage de vie dans ce nouveau quartier qui accueille environ 3500 habitants et autant de travailleurs (dont environ 700 de la Banque Privée Edmond de Rothschild). «Et, dès le 3 mars, trois restaurants s'ajouteront à la dizaine existante, pour compléter l'offre», a annoncé Xavier Jeanneret, directeur d'Urban Project, à l'origine de la conception et de la réalisation de ce quartier.

L'ensemble des activités proposées par ce hub se situe au premier sous-sol du bâtiment nommé «Forum des Atmosphères». Il est doté d'un vaste parking en sous-sol. En ce qui concerne Le Mòll, c'est la société Totem Escalade qui l'exploite. Il s'agit de sa sixième salle d'escalade en Suisse romande (avec Gland, Ecublens, Vevey, Meyrin et Versoix). Les parois de grimpe me-

surent 4m de haut. «C'est pour les enfants de 2 à 77 ans, pour s'amuser», commente Arthur Veenhuys, cofondateur de Totem Escalade.

Au VR City, parmi les jeux proposés, relevons la découverte du monde de Claude Monet ou encore, Lady Sapiens, où l'on prend la place d'une femme au néolithique. Très réussi également, l'Escape Infinity où l'on pénètre dans le premier espace en coupant une tranche de gâteau disposée dans un frigo... Ce concept de salles connectées a été conçu par l'entreprise bernoise Schwab System, spécialisée dans la construction bois. «Nos salles sont toutes connectées les unes aux autres, afin que les joueurs puissent rester dans le jeu aussi longtemps qu'ils le souhaitent. Après avoir réalisé toutes les salles, nos joueurs peuvent accéder à une salle secrète, cachée dans le royaume», explique Leila Schwab.

Enfin, mentionnons le vaste espace proposé par Atmo Game. Les amateurs d'adrénaline seront notamment servis avec TAG, un parcours de 350 m<sup>2</sup> inspiré des épreuves du jeu Ninja Warrior.

**Serge Guertchakoff**



**V. GUIMET FILS S.A.**  
L'excellence pour vos canalisations  
Depuis 1873





- Canalisations
- Inspection caméra
- Colonnes de chute
- Pompage de fosses
- Pompes de relevage

**DÉPANNAGE 24/7**

**022 906 05 60**



[www.guimet.ch](http://www.guimet.ch)  
[guimet@guimet.ch](mailto:guimet@guimet.ch)

## Logements



# VENIR À BOUT DE LA PÉNURIE, UN

Entre le blocage populaire des grands projets, la lenteur des procédures, le découragement croissant des développeurs immobiliers et les transformations de bureaux en résidentiel qui demeurent rares, le mirage d'un logement pour tous semble s'éloigner de jour en jour.

**L**es mêmes chiffres toujours plus pessimistes sont martelés à la population depuis quelques temps, le tout assorti d'annonces alarmantes telles que «la pénurie de logements s'aggrave» ou «la situation est de plus en plus tendue en Suisse». Un écho angoissant qui agite les esprits et provoque la discussion à chaque pause-café, réunion de famille ou rendez-vous chez le coiffeur...

«Tôt ou tard, le marché va se réguler, comme après la crise des années 90», assurent les plus confiants qui se voient vite contredits par la réalité des faits. Prenons l'exemple du canton de Vaud, dont la croissance démographique extrêmement soutenue (15'000 nouveaux habitants en 2023), observe un besoin annuel de création de 5500 logements, tandis qu'il s'en construit actuellement plutôt 4000 par année (contre

6922 en 2020). Un fossé sur le marché de l'offre et de la demande qui se creuse donc à vitesse grand V et qui place aujourd'hui 200 communes vaudoises dans un contexte de pénurie.

Alain Turatti, directeur général du territoire et du logement du canton, a abordé cette question «préoccupante» lors de la 15<sup>e</sup> journée romande de l'estimation immobilière, organisée par la SVIT School



niers revers essayés lors de votations: Blonay-St-Légier, Montreux, St-Sulpice ou encore le Mont-sur-Lausanne. Autrement dit, près de 600 potentiels logements stoppés nets ces deux dernières années par des refus populaires.

«Les gens n'acceptent plus la densification, c'est devenu un gros mot. Personnellement, j'ai deux enfants et je me demande bien où ils pourront habiter plus tard. On parle de système de santé à deux vitesses mais le droit au logement ne vaut guère mieux. Sans appartenir au monde de l'immobilier, comment voulez-vous déménager de chez vous sans faire 50 kilomètres?», déplore Boris Clivaz, CEO de Gefiswiss (qui a fait les frais d'oppositions sur le projet du Mont-sur-Lausanne). Un droit à bâtir suspendu «alors que nous avons réalisé les études, suivi le (long) processus législatif et que les collectivités avaient approuvé les plans. Tout a été fait correctement mais d'un coup, ce travail est remis en cause pour des intérêts individuels et

15 millions de francs d'investissements sont mis entre parenthèses», poursuit-il.

Et même si la décision de délivrer ou non le permis de construire des Grands-Prés, à Montreux (contre la volonté du peuple) devrait être rendue par le Tribunal fédéral en juin prochain, ce qui ferait alors primer le droit populaire sur la LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire) ou inversement, Boris Clivaz reste défaitiste: «Quand vous investissez des dizaines de millions de francs, vous avez besoin d'un cadre qui vous permette au moins d'avoir une sécurité juridique. Déjà que les délais des procédures sont assez longs, ces revirements effectués en à peine quelques mois déstabilisent les investisseurs et les partenaires financiers qui, en conséquence, se retirent des projets d'importance.»

Conscient du préjudice causé, le canton de Vaud a récemment reçu les communes dans lesquelles des votations de ce type ont débouché sur un refus

# E UTOPIE?

début février. «Notre objectif est d'offrir une accessibilité au logement pour le plus grand nombre mais quantité de constructions sont en finalité bloquées par des successions, des PPE indécises, des conditions financières irrationnelles, des servitudes privées et, bien sûr, des recours populaires qui empêchent le développement de certains quartiers», décrit-il.

## Les investisseurs désertent le marché

Et c'est sur ce dernier point que le bât blesse. Puisque, plus visible que jamais, la levée de boucliers des habitants contre l'aménagement du territoire devient quasi-systématique. Parmi les der-

# SERADO

(SERVICE A DOMICILE)

1<sup>ÈRE</sup> AGENCE SUISSE AU SERVICE DES PARTICULIERS



**FEMME DE MENAGE ET PERSONNEL DE MAISON  
A PARTIR DE 2H00 / SEMAINE**

**Des professionnels au service des particuliers**

Ménage, repassage, aide aux personnes âgées, garde d'enfants, cuisinier et maître d'hôtel extra

**WWW.SERADO.CH**

GENEVE : 022.718.77.70

LAUSANNE : 021.552.77.87

contact@serado.ch



**Exemples de bureaux transformés en logements.** DR

et a tenté d'en comprendre les raisons. «La plupart mettent en avant les motifs environnementaux, ensuite vient la nécessité de préserver des espaces verts, puis les infrastructures surchargées ou manquantes, la peur de la densification et enfin, la crainte d'une perte d'identité communale», relate le directeur vaudois, Alain Turatti. Ce à quoi le développeur Boris Clivaz a réagi: «Notez que l'initiative pour rendre notre projet du Mont-sur-Lausanne inconstructible a été acceptée le même jour que le recalage de la loi sur la biodiversité. Et nos immeubles allaient être recouverts de panneaux solaires, contrairement aux toitures des villas voisines... »

Autre paradoxe qui dérange également, celui de la facture ensuite assumée par le canton. En effet, il est indiqué dans la loi vaudoise que les habitants de la commune référendaire n'ont pas à porter seuls les conséquences financières d'un refus de construire mais répartissent les coûts avec leurs communes voisines.

### La lumière faiblit au bout du tunnel

Alors, à la question «peut-on sortir de cette pénurie de logements?», Boris Clivaz se montre ferme: «Non. Ce n'est ni la faute du canton, ni des communes, c'est simplement le cadre législatif qui n'avait pas prévu cela et le problème retombe sur nos épaules, en bout de

chaîne.» Plus engageant, le directeur général vaudois du territoire et du logement y voit, non pas une utopie, mais une situation qui interroge. «Le territoire n'est pas extensible et ces conflits d'intérêts dans la zone à bâtir vont nous obliger à placer le curseur vers l'intérêt public ou individuel. Sachant que nous sommes dans une société où règne l'individualité et que nous n'avons pas tous la même définition d'une qualité de logement, cela s'annonce compliqué...», conclut-il.

### Les prémices des conversions de bureaux

Mais si construire des immeubles s'avère si difficile, qu'en est-il de la transformation de surfaces de bureaux (dont la demande se tarit) pour créer plus de logements? Serait-ce là une des solutions pour atténuer la pénurie qui sévit? Selon l'architecte Isabel Concheiro Guisan, professeure à la Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg, c'est du moins une porte ouverte vers une nouvelle forme d'habitat innovant. «Ces bâtiments disposent d'une morphologie spécifique, avec plus de volumétrie, ce qui permet plus d'expérimentation architecturale», confirme l'experte. L'occasion de créer dans les rez-de-chaussée des espaces communs aux habitants et de tenter de nouvelles typologies de logements, plus flexibles et adaptés aux seniors. Un vaste champ des possibles que Julian Raymond,

CEO de Realstone, nuance en tant que propriétaire: «Les transformations de bureaux ne sont pas encore répandues car il faut, d'une part, que l'opération fasse du sens économiquement. Si le loyer des bureaux est trop proche de celui des futurs appartements (typiquement 224 CHF/m<sup>2</sup> contre 237 CHF/m<sup>2</sup>), cela ne sera pas rentable puisqu'il faudra investir de l'argent dans des travaux (compter environ 2500 CHF/m<sup>2</sup>).» Car outre la dilution du potentiel rendement, le passage d'une affectation à l'autre implique son lot de contraintes réglementaires et une mise en conformité complexe (salubrité, surface minimale des pièces, protection du patrimoine, normes incendies, places de stationnement, buanderie, etc.). Tout doit alors être repensé dans l'immeuble, ce qui génère un certain coût à prévoir et à analyser.

### Un manque d'opportunités

Un travail qu'a effectué Realstone sur son parc immobilier, éliminant de ce fait les centres-villes où les loyers de bureaux ont pu atteindre par le passé 800 CHF/m<sup>2</sup> à Genève par exemple. «En revanche, nous avons réalisé une transformation au Petit-Lancy (GE). Ce qui nous a permis de passer d'un loyer de bureaux à 192 francs le m<sup>2</sup> à un loyer d'habitation à 358 francs le m<sup>2</sup>. Une opération exemplaire», illustre Julian Raymond. Autre cas genevois pour Realstone: un bâtiment mixte commercial-artisanal au Grand-Saconnex qui peinait à trouver des locataires. Realstone ne pouvant troquer l'affectation pour du résidentiel, a opté pour la création de 100 logements meublés avec service afin de monter le loyer de 300 francs/m<sup>2</sup> à 483 CHF/m<sup>2</sup> (après déductions) et ainsi réduire la vacance.

«Le potentiel de rendement est bel et bien là mais ce n'est pas applicable à tous les quartiers et tous les immeubles. Pour inciter les propriétaires à aller de l'avant, les autorités devraient s'inspirer de nos voisins français qui permettent notamment de construire 30% de plus lors de conversions mais c'est un vœu pieu», lance le dirigeant de Realstone qui espère que son message sera entendu...

**Julie Müller**

# PAVILLON SUISSE au M I P I M 2025

par  **Horizon Léman**  
COMMUNAUTÉ DES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

11 > 14 mars | Cannes

Thème 2025 :

“ REVITALISATION DU PATRIMOINE BÂTI ”



1 lieu, 3 jours et 320 acteurs de l'immobilier suisse pour développer vos affaires

Visites thématiques de stands | Table-ronde |  
Forum Suisse avec le cabinet d'architecture international WilkinsonEyre

Espace Riviera 7 | Stand G-35 | [www.horizon-leman.ch](http://www.horizon-leman.ch)

## Épalinges (VD)

# ROCKWOOD, ENTRE MODERNITÉ, NATURE ET TRADITION

Le projet RockWood porté par Orllati Real Estate SA et commercialisé par Omnia Immobilier en partenariat avec deRham, mise sur la pierre et le bois pour créer huit villas qui s'inscrivent dans un environnement à la fois paisible et très dynamique.

Épalinges a célébré il y a quelques semaines l'arrivée de son dix-millième habitant. Une nouvelle habitante plutôt, puisqu'il s'agit de la petite Sámara, née en octobre dernier. «C'est une étape importante dans le développement de notre commune», ont tenu à saluer les autorités. Depuis plusieurs décennies, Épalinges, située au nord de l'agglomération lausannoise, bénéficie d'une croissance démographique soutenue et d'une attractivité croissante, entraînant une densification notable de son habitat.

Présence d'entreprises, d'infrastructures sportives et éducatives, de services publics, de la région boisée du Jorat et de divers commerces: les atouts d'Épalinges sont nombreux pour séduire ceux et celles en quête d'une vie alliant confort de la ville et charme de quartiers à taille humaine.

### Un environnement sûr et calme

Si les projets de construction de logements collectifs de petite ou moyenne ampleur se multiplient – et suscitent parfois des débats au sein de la population comme pour ceux dits du Cloalet ou des Planches/Montblesson – la proportion de maisons individuelles dans le parc de bâtiments à usage d'habitation d'Épalinges se chiffre toujours à plus de 70% selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), soit un peu plus de 25% du parc de logements.

Le projet immobilier haut de gamme RockWood s'ancre dans cette réalité. Sur



une parcelle d'un peu moins de 5000 m<sup>2</sup>, les huit nouvelles villas RockWood, prévues pour sortir de terre entre cette année et 2026 et mises sur le marché à des prix supérieurs à deux millions de francs, se destinent à un public exigeant et à la recherche d'un cadre de vie «premium».

### De majestueux monolithes sculptés

Grégoire Bianchi, chef de projet immobilier chez Orllati Real Estate SA, précise qu'avec «leurs grands espaces, leurs jardins privés et leur cadre verdoyant, ces villas sont idéales pour des familles recherchant un environnement sûr, calme et propice à l'épanouissement des enfants». Les villas sont dites «semi-individuelles», ce qui signifie qu'elles occuperont quatre bâtiments et que les terrasses et les séjours sont adossés de telle manière à préserver l'intimité de tous les habitants. Pour Céline Golay, responsable du développement commercial chez Omnia Immobilier et qui gère la commer-

cialisation du projet en partenariat avec le groupe deRham, «les intérieurs confortables qui ont été imaginés – chaque villa offre une surface habitable d'au moins 180 m<sup>2</sup> – privilégient la qualité de vie, la durabilité et l'aspiration à la sérénité, au calme et au bien-être».

Ces éléments se manifestent tant dans l'harmonie recherchée avec un environnement parsemé d'arbres et bordé de résidences individuelles de qualité, que dans le choix des matériaux de construction et des solutions énergétiques durables – sondes géothermiques pour chauffer ou refroidir les pièces, label Minergie, panneaux photovoltaïques. Le design des bâtiments, conçu par l'atelier d'urbanisme et d'architecture montreusien ARCHI-DT, évoquera de majestueux monolithes sculptés et habillés de fines lamelles de bois, alliant élégance et modernité.

**Grégory Tesnier**

## Fiscalité

# PROPRIÉTAIRES, RÉDUISEZ VOS IMPÔTS AVEC LA CGI!

Comme chaque année, le temps de compléter votre déclaration fiscale est arrivé. En tant que propriétaire, l'exercice peut vite s'avérer compliqué et fastidieux. Vous trouverez l'aide recherchée auprès de la Chambre genevoise immobilière (CGI), qui propose un formulaire très pratique permettant de prendre en compte toutes les déductions admises par l'Administration fiscale cantonale. En outre, la CGI organise une séance d'information pour expliquer la bonne utilisation de ce formulaire. Voilà qui devrait représenter jusqu'à plusieurs milliers de francs d'économie, selon les cas.

## Un formulaire simple et pratique

Le document intitulé «Déclaration fiscale 2024 – Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois» est édité par la CGI et répertorie de manière synthétique toutes les déductions prises en compte par le fisc genevois. Une fois dûment rempli, ce document peut être utilisé comme

annexe à la déclaration fiscale 2024. Au moyen de ce formulaire, le propriétaire aura directement la possibilité de déterminer quels frais sont déductibles et comment les calculer afin de maximiser les déductions admises. La simplicité et l'exhaustivité de ce document en font un outil indispensable, à la fois pour faciliter la tâche du contribuable et lui offrir la possibilité de diminuer sa charge fiscale.

## Vous êtes propriétaire et n'avez pas reçu ce formulaire?

Tout propriétaire de villa ou d'appartement inscrit auprès de la Chambre genevoise immobilière (CGI) recevra cette liste des déductions fiscales en même temps que sa cotisation 2025. Si vous n'êtes pas encore membre de la Chambre genevoise immobilière (CGI), profitez de l'action spéciale «nouveaux adhérents». Pour toute nouvelle adhésion avant le 31 mars 2025, la séance d'information

«Déductibilité des frais d'entretien» et la liste des déductions fiscales sont offertes. Il suffit de contacter le secrétariat de la CGI (tél. 022 715 02 00 ou de vous rendre sur [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)).

## Séances d'information «Déductibilité des frais d'entretien»

Une séance d'information a été spécialement mise en place afin d'expliquer le formulaire de la liste des déductions fiscales et divers sujets ayant trait à la fiscalité immobilière. Deux séances auront lieu le 3 mars 2025 et le 24 mars 2025 pour permettre au plus grand nombre de bénéficier de conseils avisés. Ces séances sont gratuites pour les membres de la CGI et ouvertes au public, moyennant une finance d'inscription de CHF 90.- (Hors taxes).



Inscription préalable requise.  
Renseignements complémentaires  
et inscriptions: [www.cgionline.ch/agenda](http://www.cgionline.ch/agenda)



Propriétaires immobiliers

## IMPÔTS : avez-vous tout déduit ?

**Séance d'information :**  
recevez les instructions et la documentation nécessaire

**LUNDI 3 MARS À 18H**  
**LUNDI 24 MARS À 18H**  
Rue de la Rôtisserie 4 à Genève

Inscription obligatoire  
Tarif non-membre : 90.- CHF  
**Séance gratuite pour les nouveaux adhérents & membres**

Inscriptions : [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)  
Renseignements : 022 715 02 00



Bulletin d'inscription à retourner dûment rempli à :

CGI, Case Postale 3256, 1211 Genève 3 Email: [info@cgionline.ch](mailto:info@cgionline.ch)

Je désire adhérer à la Chambre Genevoise immobilière (CGI)

Nom ..... Prénom .....

Raison sociale .....

Rue / N° ..... NPA / Localité .....

Téléphone ..... E-mail .....

Date ..... Signature .....

En qualité de propriétaire de:

- Villa (Section des propriétaires de villa SPV): CHF 90.- par année
- Appartement (Groupement des propriétaires d'appartement GPA) CHF 90.-/année
- PPE (inscription collective de l'ensemble des copropriétaires, donnant droit à un tarif préférentiel de CHF 40.- par copropriétaire au lieu de 90.-).

Je m'acquitterai de la facture pour la cotisation 2025 à la CGI, et recevrai gratuitement le formulaire «Déclaration fiscale 2024 – Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois».

Je profite de cette demande d'adhésion à la CGI pour m'inscrire gratuitement à la séance d'information «Déductibilité des frais d'entretien» qui aura lieu au centre de formation professionnelle de l'immobilier, rue de la Rôtisserie 4 (1<sup>er</sup> étage), 1204 Genève



lundi 3 mars 2025 à 18h  lundi 24 mars 2025 à 18h

**DEVENEZ MEMBRE! dès CHF 90.- TTC**

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

## Portrait

# NOELE TV, LE SUCCÈS À TRAVERS LES ANNÉES

À Genève, peu d'entreprises d'électroménager peuvent se targuer d'avoir su fidéliser leur clientèle face à une concurrence toujours plus féroce tout en restant en mains familiales.

Tout a commencé il y a soixante ans, en 1964, lorsque Noel Dilonardo s'essaie au porte-à-porte pour vendre des téléviseurs aux Genevois. «Je me suis lancé très jeune et j'ai continué pendant six ans. J'offrais la possibilité aux ménages d'avoir une télévision pendant une semaine chez eux, gratuitement et sans engagement», se remémore-t-il. Les opportunités s'enchaînent ensuite pour Noel Dilonardo qui devient d'abord directeur d'une société d'électronique, avant de créer finalement sa propre enseigne. Plus qu'un métier, vendre de l'appareillage électronique devient une passion.

Malgré la montée en puissance d'une concurrence provenant des nouveaux discounters et d'Internet, l'entrepreneur tient pourtant le cap année après année. Si bien que fin 2024, Maxi-Discout compte quatre succursales réparties dans le canton, une trentaine d'employés et des milliers de références.

## Une réputation forgée dans le temps

En effet, de la machine à café design au four à encastrer, Maxi-Discout vend de tout et à prix compétitifs. Faisant partie d'un des plus grands groupes d'achats d'Europe, le multi-marques genevois propose ainsi un large choix de produits tout en étant avantageux pour le consom-



mateur. Mais ce n'est pas tout. Ce qui a fait la réputation de Maxi-Discout durant ces décennies, c'est surtout un service, comme l'explique Noel Dilonardo: «Lorsque le client vient nous voir, nous l'accueillons chaleureusement, nous le conseillons et il bénéficie d'un réel service après-vente, pas d'une interminable ligne d'appel téléphonique.» Pour cela, des techniciens se tiennent à disposition pour l'installation et la réparation du matériel acheté en se rendant directement à domicile. Une rare plus-value.

Alors aujourd'hui, la retraite déjà loin dans le rétroviseur, Noel Dilonardo a choisi de confier les rênes de son affaire florissante à ses enfants. Supervisant la transition, il œuvre avec eux pour le renouveau de l'entreprise. Une évolution nécessaire dans un monde qui mue à toute vitesse. Au programme? Tout d'abord, un changement de nom effectué au

1<sup>er</sup> janvier 2025, favorisant un retour aux sources puisque, du fait des nombreux noms de magasins ornant des «maxis quelque chose», l'entreprise familiale s'est décidée à revenir à son intitulé initial: Noele TV.

## S'adapter pour pouvoir perdurer

Pour l'occasion, des travaux sont attendus dans le bâtiment historique de Balaxert, situé au 25 avenue de Pailly, qui sera détruit puis reconstruit en immeuble mixte (résidentiel et commercial). Les 3250 m<sup>2</sup> de surface, propriété de Noele TV, vont donc s'offrir une seconde jeunesse afin de proposer une halle moderne et écologique aux futurs clients comme aux habitués. En parallèle, l'équipe s'attèle à développer encore le réseau et cherche activement à ouvrir un cinquième magasin dans le canton de Genève.

Noele TV n'a donc pas dit son dernier mot. L'histoire démarrée par son fondateur il y a soixante ans se perpétue désormais à travers les générations suivantes de la famille Dilonardo. Un nom qui ne cessera pas de satisfaire les consommateurs d'électroménager romands en offrant du choix, du service et des prix de qualité, tout en restant indépendant, bien évidemment.

**Julie Müller**



## CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

# CONSIGNATION DU LOYER

Je suis propriétaire d'un appartement à Lancy, qui est loué à un locataire qui se plaint de ne pas avoir de raccordement pour installer une machine à laver le linge. Il y a une buanderie dans l'immeuble de sorte que cela ne m'apparaît pas utile et que je ne veux pas faire cette modification. Il se plaint également du fait que l'ascenseur est régulièrement en panne et que cela constitue un défaut dès lors qu'il habite au 4<sup>ème</sup> étage. Toutes les démarches ont été entreprises et l'ascenseur sera changé dans quelques jours. Maintenant, il me menace de consigner son loyer du mois de février, qu'il ne m'a pas encore payé. Le peut-il? Quelle sera la suite? **Alexis F, Veyrier**

La consignation de loyer est effectivement une possibilité pour le locataire. Toutefois, elle demande qu'un certain nombre de conditions soient remplies.

En effet, il faut d'abord que le bien loué soit entaché d'un défaut. Il faut que le bailleur ait été avisé de ce défaut, qu'un délai raisonnable lui ait été imparti pour y remédier et qu'il n'y ait pas procédé dans le délai imparti. Il faut aussi avoir menacé le bailleur de consigner le loyer. En outre, seuls les loyers non encore échus peuvent être consignés. Par ailleurs, toute consignation de loyer

doit être suivie d'une action par-devant la Juridiction des baux et loyers, en validation de consignation, afin que des juges se penchent sur le bien-fondé de ladite consignation.



Dans le cas de notre lecteur, la menace de consignation de son locataire est entachée de plusieurs problèmes. En effet, comme indiqué, il faut qu'il existe un défaut de la chose louée. Or, le seul fait qu'il n'y ait pas de raccordement pour machine à laver dans un logement n'est pas constitutif d'un défaut, à moins qu'un tel raccordement ait été contractuellement prévu entre les parties, ce qui ne semble pas être le cas ici. Par contre, le fait que l'ascenseur soit régulièrement en panne pour un locataire qui habite dans un étage élevé peut être constitutif d'un défaut de la chose louée et faire l'objet d'une consignation pour autant que les conditions de la consignation de loyer soient réunies. Ce n'est pas le cas ici dès lors que notre lecteur nous indique que

toutes les mesures ont été prises et que l'ascenseur sera changé prochainement.

En outre, le loyer du mois de février ne peut plus être consigné dès lors qu'il est déjà échü. Le locataire s'expose donc même à une résiliation de son contrat de bail – laquelle doit être précédée d'une mise en demeure – pour défaut de paiement de son loyer.

Enfin, si le locataire devait finalement consigner son loyer de mars, ce qu'il peut faire dès lors qu'il n'est pas échü, il devrait ensuite initier une procédure en validation de consignation, dans les 30 jours suivant l'échéance du loyer. Au vu du manque de réel défaut de la chose louée, cette procédure serait sans grand doute vouée à l'échec, et le ou les loyers consignés seraient alors libérés en faveur de la bailleuse.

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

## Conseils juridiques en droit immobilier

Géraldine Schmidt et Elena Boluda sont titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction, LDTR, etc.) et en matière de baux et loyers.

## Pilotage de projets

# URBAN PROJECT CHANGE DE MAINS

Les dirigeants de l'entreprise à l'origine du quartier de l'Etang (GE), Xavier Jeanneret et Jean-Bernard Buchs deviennent les actionnaires majoritaires. De quoi diversifier encore sa clientèle.

**A**près avoir développé avec ardeur les projets immobiliers du visionnaire Claude Berda, Xavier Jeanneret et Jean-Bernard Buchs deviennent les actionnaires d'Urban Project. Cette société de pilotage et de développement de projets immobiliers est reconnue pour ses projets emblématiques. Que ce soit le Quartier de l'Etang à Vernier (GE), les Jardins de la Pâla à Bulle, la Valais Aréna à Sierre et le Parc du chocolat Cailler à Broc. Avec 2,6 milliards de francs de chantiers achevés et 3,5 milliards de francs actuellement en développement ou en construction, Urban Project est devenu

en quelques années un acteur majeur dans son domaine en Suisse romande.

### Machine de guerre

«Nous avons une machine de guerre. Pour le pilotage et le développement du vaste quartier de l'Etang, nous avons recruté les meilleurs», constate Xavier Jeanneret. Urban Project emploie actuellement 40 personnes. «Nous ne cherchons pas à grandir, mais nous souhaitons continuer à faire des projets d'exception pour des gens d'exception». Depuis la création d'Urban Project en 2011, la société ImmoParticipation SA a été l'action-

naire principal et majoritaire. La famille Berda ayant cédé depuis peu ses actions, c'est désormais le directeur général d'Urban Project, Xavier Jeanneret, et son administrateur, Jean-Bernard Buchs, qui sont les actionnaires principaux. «Ce changement significatif ne se caractérise pas seulement par notre prise de participation, mais par un renforcement de l'actionnariat, de la pérennité des projets immobiliers en cours et de l'entreprise», commente Xavier Jeanneret.

L'ouverture des prestations de services à des tiers ne s'est pas faite du jour au lendemain. Elle a été initiée dès 2019. Depuis lors, les clients se sont multipliés et sont composés dorénavant de particuliers, d'investisseurs immobiliers (tel que Jogne Invest pour le parc du chocolat à Broc), de nombreuses sociétés immobilières ou encore d'institutions publiques.

### Un acteur clé

Urban Project intervient à différentes étapes des opérations immobilières en s'adaptant aux besoins de ses clients. L'entreprise peut ainsi agir en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour apporter son expertise et ses conseils, en Représentant du Maître d'Ouvrage (RMO) pour assurer le pilotage du projet, ou encore en Délégué Maître d'Ouvrage afin de défendre les intérêts du client tout au long du processus. De l'acquisition foncière à l'exploitation du bâtiment, en passant par le développement, la conception et la construction, Urban Project assure une gestion globale des projets immobiliers de ses clients.

«Peu d'acteurs sont capables de proposer une telle expertise. Nous structurons également des clubs deals», souligne Xavier Jeanneret. «Nos spécialistes pilotent des travaux pour des surfaces commerciales, avec à ce jour environ 250 chantiers en cours, jouant un rôle clé entre l'utilisateur final et les autorités compétentes.»

Désormais, après le rachat de Barnes Suisse par Jérôme Félicité et Robert Curzon Price, puis le changement d'actionnaires d'Urban Project, la famille Berda conserve l'entreprise générale Edifea et la régie Gerofinance.

**Serge Guertchakoff**



Jean-Bernard Buchs  
et Xavier Jeanneret  
deviennent  
les actionnaires  
d'Urban Project. DR

**Promotion à Genève**

# QUATRE VILLAS JUMELÉES ET INGÉNIEUSES

Conçue par Abel Immobilier Concept, cette promotion de quatre villas à Confignon (GE) a reçu son autorisation de construire. Le chantier devrait s'ouvrir au début de l'été.

Dans un canton comme Genève, construire de nouvelles villas tient de l'exploit. Certes, il aura fallu une bonne dose de patience au promoteur Abel Immobilier Concept pour décrocher une autorisation de construire et que celle-ci entre en force en novembre 2024.

Le projet se situe à Confignon, une commune limitrophe d'Onex, Plan-les-Ouates et Bernex, qui compte moins de 5000 habitants. À proximité, les transports publics, notamment les bus et le tram 14, desservent les communes de Confignon et Bernex. La localisation est calme, bien qu'à 5 minutes à pied des écoles primaires et secondaires, d'une crèche et des commerces (Coop, boulangerie et restaurants).

**Priorité au bois**

Très sensible à l'écologie, Confignon dispose d'une charte pour la durabilité adoptée en 2009 déjà. Voilà pourquoi les architectes de ce projet intitulé «Villas La Ranchée 12» ont conçu des maisons dotées d'une charpente en bois, d'une structure en bois à l'étage et de revêtement de façade partiellement boisé également.

Par ailleurs, dans ce quartier calme et verdoyant, il existe une servitude de droit privé qui exige que les toitures ne soient pas plates. De conception Minergie respectant les normes THPE (Très Haute Performance Energétique), cette construction bénéficiera d'un chauffage par une pompe à chaleur air/eau à deux vitesses et de panneaux solaires affleurés aux tuiles pour la production d'eau chaude.



Ces villas de six pièces dont 4 chambres (avec la possibilité de les transformer en trois chambres sans surcoût) disposeront d'une surface habitable allant de 167 m<sup>2</sup> à 171 m<sup>2</sup> et d'une surface utile allant de 201 m<sup>2</sup> à 219 m<sup>2</sup> y compris les sous-sols privés. À ce propos, autre atout de cette promotion: ces villas disposent de leur propre entrée et jardin privatifs, mais on peut y accéder aussi directement depuis le grand parking en sous-sol. Ce dernier dispose de deux places de parking privées, de places de vélos (13) et d'une entrée secondaire à chaque villa.

Le sous-sol privé comprend quant à lui, outre l'entrée secondaire, une pièce polyvalente de 14 m<sup>2</sup> à 26 m<sup>2</sup> selon la villa, de quoi permettre l'aménagement d'une salle de jeux, d'un home cinéma ou d'une salle de sport, et mentionnons encore une buanderie. Relevons que le sous-sol dispose d'une généreuse hauteur sous plafond: 275 cm.

Autre atout: chaque villa dispose à la fois d'une terrasse côté chemin de La Ranchée et d'une seconde terrasse côté Est-Sud. La surface des différentes parcelles varie entre 318 m<sup>2</sup> et 527 m<sup>2</sup>. Cette promotion pilotée et commercialisée en exclusivité par Stoffel Immobilier propose ces villas à des prix allant de 2,29 millions à 2,49 millions de francs. Rappelons que la société Stoffel Immobilier, dirigée par Thierry Stoffel, célébrera son centième anniversaire en 2026.

Précisons que le chantier devrait s'ouvrir au début de l'été et que la remise des clés est prévue pour Noël 2026. Avis aux nombreuses personnes intéressées. **S.G.**

## Portrait d'un alumni de l'IEI

# DU FINANCEMENT DU NÉGOCE AUX EXPERTISES

Gary Bennaim a longtemps œuvré dans le secteur bancaire avant de bifurquer vers l'immobilier, puis de devenir associé chez Analyses & Développements Immobiliers.

**N**é à Genève en 1970, Gary Bennaim a toujours vécu sur la rive gauche: la Gradelle, puis Coligny, les Eaux-Vives, Plainpalais et enfin Champel. Fils d'un ingénieur civil ayant notamment œuvré à la réalisation de la salle de spectacles du Noga Hilton (rebaptisé Fairmont entretemps), il hésite tout d'abord entre le droit et l'économie. Il opte finalement pour cette dernière et décroche une licence en sciences commerciales et industrielles en 1995. Repéré par UBS lors d'un atelier, il est recruté au desk s'occupant du financement du négoce de matières premières. Il y rencontre ses futurs associés, François Hiltbrand et feu Fabrice Strobino, qu'il rejoindra 15 ans plus tard.

### Témoignage des attentats

Parti à New York pour passer un MBA en finance, Gary assiste depuis sa chambre à la chute des tours le 11 septembre 2001. Après cela, alors qu'il pensait rester travailler sur place, il peine à rebondir en raison de la crise des «dot.com» qui pénalise l'économie locale et choisit de rentrer à Genève. Dès 2003, il rejoint l'Union Bancaire Privée (UBP), dans les financements spéciaux, puis dans la mise en place de leviers pour les fonds de hedge funds, d'abord à Genève, puis à Londres.

De retour à Genève, dans le cadre d'un mandat immobilier, il va voir ses amis



d'Analyses & Développements Immobiliers qui acceptent de l'accueillir pour le former.

Afin de structurer certains éléments appris sur le tas, Gary suit le cursus de l'Institut d'Etudes Immobilières (IEI). «Cela m'a amené une bonne compréhension de l'ensemble. J'ai pu aborder des matières qui m'étaient encore inconnues.» Relevons que depuis 2022, Gary Bennaim est le vice-président de l'IEI.

### Élu en Ville de Genève

En parallèle, Gary est élu au Conseil municipal de la Ville de Genève sous les couleurs PLR. Précisons qu'il se représente aux élections municipales de mars prochain. À partir de 2015, il va cumuler

de nombreux mandats, que ce soit à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, à la Fondation immobilière Emma Kammacher, au comité de la Chambre Genevoise Immobilière (depuis 2017) ou encore à la Fondation Bona Terra.

### Expert en médiation

Entre temps, il est devenu associé chez Analyses & Développements Immobiliers. Cette PME gère plus de 400 dossiers par année. Il y a beaucoup d'expertises immobilières, y compris pour des tribunaux et des assurances, mais aussi de l'assistance aux maîtres d'ouvrage, de l'accompagnement en matière de gestion patrimoniale ou encore le pilotage d'opérations et de constructions nouvelles. La société emploie désormais cinq architectes, un développeur, un dessinateur junior et lui-même, économiste. «Nous avons ainsi une bonne dynamique complémentaire».

Gary Bennaim a poursuivi sa formation avec notamment un MAS en expertise immobilière à l'EPFL, ainsi qu'un CAS en médiation des conflits auprès de la Haute école de travail social à Genève. Il donne également des cours d'économie immobilière au sein de l'Association professionnelle des Gérants et Courtiers en Immeubles de Genève (APGCI).

### Serge Guertchakoff



# NOTRE CAHIER IMMOBILIER DES BIENS À LA VENTE ET À LA LOCATION

Les annonceurs présents dans ce numéro:

BORY	21
GROUPE BERNARD NICOD	22
NAEF	23, 31
OFFICE DES FAILLITES DE NYON	24
MOSER VERNET	24, 28
STOFFEL IMMOBILIER	25
AGENCE IMMOBILIERE GERARD PALEY & FILS	25
SPG	26
PILET & RENAUD	27
SAVINTER	28
GEROFINANCE – RÉGIE DU RHÔNE	29
SPG PARTNER	30
DE RHAM	30

Retrouvez + de 39 000  
annonces immobilières  
sur [www.immobilier.ch](http://www.immobilier.ch)



**Champel**

CHF 1'790'000.-

Magnifique appartement de quatre pièces au bénéfice d'un emplacement idéal, à seulement quelques minutes des commodités et des transports en commun. Il se compose d'un hall d'entrée ainsi qu'une belle cuisine ouverte sur un spacieux séjour avec accès direct à un balcon. La partie nuit comprend deux chambres à coucher, une salle de bains et une salle de douche avec toilettes. Un grenier et une cave viennent compléter ce bien, offrant des espaces de rangement supplémentaires.

Réf. 61008



**Céligny**

CHF 3'990'000.-

Superbe propriété familiale profitant d'un environnement calme et verdoyant. Datant de 1663 et entièrement rénovée en 2012, la maison allie charme de l'ancien et fonctionnalités du moderne : poutres apparentes, cheminées, parquet et vieilles pierres en font un objet plein de cachet. Elle dispose de six chambres à coucher et de beaux espaces de réception répartis sur trois niveaux. Un garage, un jardin d'environ 530 m<sup>2</sup> et une belle terrasse complètent ce bien d'exception.

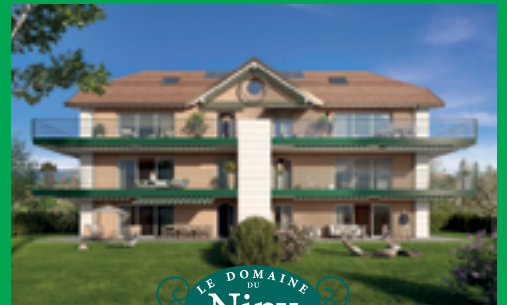
Réf. 39723

# Goûtez au bonheur de devenir propriétaire!



**BAIE D'OPALE**  
ROLLE

*Un joyau architectural dans un cadre majestueux*



*A Eysins, la campagne à deux pas de la ville*



**REFLETS DU MIDI BEX**



**Les Résidences du Village DENGES**



les **TERRASSES de LAVAUX**  
Puidoux - Chexbres

**SUBLIME BEAUTÉ**



**silo renaissance**  
Yverdon-les-Bains

**Cultivez un nouveau bonheur!**



**atrium**  
MONTREUX

UN HAVRE DE PAIX AU COEUR D'UN QUARTIER HISTORIQUE



**Quartier des Cèdres**  
Le nouveau cœur de Chavannes



Le Groupe Bernard Nicod s'engage pour un immobilier durable **MINERGIÉ**

[www.bernard-nicod.ch](http://www.bernard-nicod.ch)

**GROUPE BERNARD Nicod**  
Depuis 1977

symhèse

**Nyon**  
022 990 90 90

**ROLLE**  
021 807 15 15

**MORGES**  
021 804 79 79

**YVERDON**  
024 424 24 24

**LAUSANNE**  
021 311 11 11

021 331 55 55

**GENÈVE**  
022 718 08 88

**VEVEY**  
021 925 70 70

**MONTREUX**  
021 965 44 44

**AIGLE**  
024 468 55 55

**MONTHEY**  
024 473 88 88

Belle exposition sud



**TERRIS**  
LE GRAND-SACONNEX

LE GRAND-SACONNEX

## 2 VILLAS CONTEMPORAINES

- Surface utile de 265 m<sup>2</sup>
- 3 ou 4 chambres  
dont une suite parentale,  
vaste sous-sol aménageable
- Villa mitoyenne par le garage

Dès CHF 2'390'000.-

[villas-terris.ch](http://villas-terris.ch)



Foncièrement **Durable**

#AgenceGenève

+41 22 839 39 80  
[promotion.ge@naef.ch](mailto:promotion.ge@naef.ch)

OFFICE DES FAILLITES DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CÔTE

## À VENDRE PROPRIÉTÉ DE MAÎTRE

Le **mercredi 9 avril 2025 à 10h00** à la salle des ventes juridiques, Avenue Reverdil 2, 1260 Nyon, (**3ème étage**), l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte procédera à la vente aux enchères publiques de l'immeuble propriété de la masse en faillite de Alain DRIANCOURT :

### COMMUNE DE BURSINS AU LIEU DIT « ROUTE DE ST-VINCENT 2 »

**Parcelle RF no 397**, no de plan 4, habitation no 139 de 340 m<sup>2</sup>, place-jardin de 1'344 m<sup>2</sup>, surface totale de la parcelle 1'684 m<sup>2</sup>

**Estimation de l'office selon rapport d'expertise** CHF 2'850'000.00

Cette propriété de maître datant de 1641 se situe au centre du village de Bursins avec échappée sur le lac et les Alpes.

Pour ce qui est de la description détaillée, les intéressés sont renvoyés au rapport d'expertise, comme pour l'état des charges et les conditions de vente, sur le site [www.vd.ch/opf](http://www.vd.ch/opf) (rubrique « ventes et enchères »).

**Une seule et unique visite est prévue le jeudi 6 mars 2025 de 10h00 à 11h30. Les intéressés sont priés de s'annoncer auprès de l'office par e-mail à l'adresse [info.oflc@vd.ch](mailto:info.oflc@vd.ch).**



Renseignements : ☎ 022/557.50.95

OFFICE DES FAILLITES DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CÔTE

## À VENDRE MAISON VILLAGEOISE

Le **mercredi 9 avril 2025 à 14h00** à la salle des ventes juridiques, Avenue Reverdil 2, 1260 Nyon, (**3ème étage**), l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte procédera à la vente aux enchères publiques de l'immeuble propriété de la masse en faillite de L'ASSOCIATION ROMANDE D'AIDE AU LOGEMENT :

### COMMUNE DE MONTRICHER AU LIEU DIT « RUE DU BOURG 19 »

**Parcelle RF no 188**, no de plan 2007, habitation no 68 de 122 m<sup>2</sup>, jardin de 1'415 m<sup>2</sup>, surface totale de la parcelle 1'537 m<sup>2</sup>, garage no 69 de 65 m<sup>2</sup> (souterrain)

**Estimation de l'office selon rapport d'expertise** CHF 480'000.00

Cette maison villageoise dont l'origine de la construction remonte à 1919, se situe au cœur du village, en aval de la rue du Bourg. Depuis les niveaux supérieurs, beaux dégagements sur la plaine et au loin, sur les Alpes.

Pour ce qui est de la description détaillée, les intéressés sont renvoyés au rapport d'expertise, comme pour l'état des charges et les conditions de vente, sur le site [www.vd.ch/opf](http://www.vd.ch/opf) (rubrique « ventes et enchères »).

**Une seule et unique visite est prévue le jeudi 6 mars 2025 de 14h00 à 15h00. Les intéressés sont priés de s'annoncer auprès de l'office par e-mail à l'adresse [info.oflc@vd.ch](mailto:info.oflc@vd.ch).**



Renseignements : ☎ 022/557.50.95

AGENCE IMMOBILIÈRE

# Nous estimons votre votre bien sans engagement



## Vente

+41 22 839 09 47  
[ventes@moservernet.ch](mailto:ventes@moservernet.ch)

## Location

+41 22 839 09 80  
[gerance.residentielle@moservernet.ch](mailto:gerance.residentielle@moservernet.ch)



MOSER VERNET & CIE

**STOFFEL IMMOBILIER**

agence immobilière



stoffelimm.ch ☎ 022 349 12 49  
 Rue François-Perréard 4 – 1225 Chêne-Bourg

uspi<sup>®</sup> Genève



**CONFIGNON**

**NOUVELLE PROMOTION - 4 VILLAS JUMELÉES CONTEMPORAINES DE 6 PIÈCES (4 CHAMBRES)**

- Au cœur d'un quartier résidentiel sur le coteau de Confignon
- Proximité immédiate des commerces, écoles et transports publics
- Surface habitable dès 167 m<sup>2</sup> et surface utile dès 201 m<sup>2</sup>
- Parcelles de 318 m<sup>2</sup> à 527 m<sup>2</sup>, orientées Sud-Est / Ouest
- 4 chambres à coucher, 2 sdb (variante 3 chambres possible)
- 2 places de parking au sous-sol et parking vélos
- Choix des matériaux et finitions au gré du preneur

Dès CHF 2'290'000.-



**GP** **AÏRE**

PROJET « ETNA » - Villa de 135 m<sup>2</sup> SBP + sous-sol.  
 Cuisine ouverte sur le séjour, 3 chambres, 2 sdb.  
 Terrasse, jardin et 1 place extérieure.  
**CHF 1'750'000.-**

**GP** **GENÈVE**

Bel attique traversant, entièrement rénové  
 avec gde terrasse et jardin. Belles réceptions,  
 3 chambres, 2 sdb et 2 balcons + parking.  
**CHF 4'650'000.-**

**GP** **PLATEAU DE VESSY**

Maison individuelle à rénover, sur terrain  
 de 1'100 m<sup>2</sup>. Salon, salle-à-manger, 5 chambres,  
 2 sdb. Pas de développement possible.  
**CHF 2'590'000.-**

**GP** **TROINEX**

Très joli loft lumineux en duplex doté  
 de 3 chambres avec un studio indépendant.  
 Belles réceptions. Jardins, cave et garage fermé.  
**CHF 2'350'000.-**

**GP** **TROINEX**

Maison individuelle de 200 m<sup>2</sup> hab.,  
 entièrement rénovée avec sous-sol, gde cuisine,  
 salon avec cheminée, 4 chambres, 3 sdb.  
**Prix : CHF 4'200'000.-**

**GP** **VEYRIER**

Appartement HPE de 79 m<sup>2</sup> pondérés avec  
 1 chambre, 1 sdb et wc visiteurs.  
 Cave et jardin privatif. Place de parc en sus.  
**CHF 1'150'000.-**



Pour utilisateurs ou investisseurs

## ZIMEYSA (Genève)

Immeuble industriel/artisanal sur parcelle d'environ 9'000 m<sup>2</sup>

- Situation stratégique dans un pôle en plein essor
- Excellente accessibilité et proximité de l'aéroport international
- Parcelle en droit de superficie en zone FTI
- Surfaces d'environ 4'800 m<sup>2</sup> (hors-sol) et 4'000 m<sup>2</sup> (sous-sol)
- 110 places de parc dont 80 en sous-sol

Prix sur demande



Pour utilisateurs ou investisseurs

## Meyrin

Immeuble d'époque à usage commercial libre d'occupants

- Emplacement stratégique, entre la gare CFF et l'aéroport international
- 3 niveaux hors-sol sur un niveau de sous-sol
- Surface brute d'environ 470 m<sup>2</sup>
- Excellentes visibilité et accessibilité

Prix sur demande



Ventes et Évaluations d'Immeubles  
Route de Chêne 36, 1208 Genève  
T. +41 (022) 539 13 62 | immeubles@spg.ch

spg.ch  
GENÈVE-NYON-LAUSANNE

**PILET & RENAUD**  
Transactions





Projet Clover House à Versoix,  
plus que 4 lots disponibles.  
Prix : dès CHF 1'690'000.-



Découvrez notre sélection  
de projets neufs en  
scannant ce QR code

## Châtelaine | Dépôts 12 à 18 m<sup>2</sup> A LOUER



-  Châtelaine 81-83
-  CHF 180.-/mois + TVA
- 
  - 3<sup>ème</sup> sous-sol
  - Boxes intérieurs
  - Stockage
  - Libres de suite
-  Marine BONNABAUD  
022 839 91 45

## Champel | Dépôt 11.50 m<sup>2</sup> A LOUER



-  Beau-Soleil 7
-  CHF 150.-/mois
- 
  - 1<sup>er</sup> sous-sol
  - Stockage
  - Libre de suite
-  Sophie  
EXCHAQUET DOMS  
022 839 09 17



Chemin Malombré 10 – 1206 Genève  
T +41 22 839 09 79 – moservernet.ch



## LE VIAGER,

UN MOYEN JUDICIEUX DE RENDRE LIQUIDE VOTRE BIEN,  
D'ORGANISER VOTRE SUCCESSION, PROTÉGER VOTRE CONJOINT.

**SAVINTER SA** est active dans toutes transactions immobilières depuis 1973 et est leader du marché de la vente en viager depuis plus de 15 ans en Suisse.

Nous recherchons activement des biens pour nos investisseurs privés et institutionnels.

**SAVINTER**  
SA



VENTE CLASSIQUE ET EXPERT DU VIAGER

Boulevard Georges-Favon 3 | 1204 Genève  
Tél. 022 319 06 25 | info@savinter.ch | www.savinter.ch



EAUX-VIVES

## Arcade louée à la Maison des Paons


 2 niveaux  240 M<sup>2</sup> CHF 3'500'000.-

- Emplacement de premier ordre
- Immeuble emblématique
- Rénovée en 2013
- Investissement attractif
- Vente en SI



VIEILLE-VILLE

## Bel immeuble de rendement

 5 niveaux CHF 6'200'000.-

- Au coeur des anciennes fortifications
- Etat locatif CHF 190'212.-
- Construit vers 1500
- 4 étages de logements, rez commercial
- A vendre en nom

**SURFACES COMMERCIALES À LOUER**



**CORNAVIN (GE)**

Réf. 13010.000031

**Arcade de 80 m<sup>2</sup> dans un très bel immeuble avec cachet**

- Proche de la gare, des transports publics et des commerces
- Trois espaces séparés dont un espace cuisine/kitchenette
- Possible de déposer les parois pour modifier les espaces actuels

Melissa POUZET  
022 325 55 34

**2'500.-/mois**  
Charges : N.C



**CHAMPEL (GE)**

Réf. 10860.000011

**Bureaux de 68 m<sup>2</sup> environ, rez-inférieur**

- Immeuble ancien avec beaucoup de cachet et accès sécurisé
- Pièce avec kitchenette, salle de conférence et local de rangement
- Idéal pour profession libérale

Catherine BALSAT  
022 325 55 23

**2'150.-/mois**  
CHF 100.- de charges



**GRAND-LANCY (GE)**

Réf. 6327.500040

**Local commercial au rez-de-chaussée d'un immeuble sécurisé**

- Au coeur du Grand-Lancy, proche de toutes commodités
- Local commercial d'env. 30 m<sup>2</sup> et dépôt d'env. 30m<sup>2</sup> en sous-sol
- Disponibilité immédiate

Agnès EURIN  
022 325 55 05

**770.-/mois**  
Charges : N.C



**GRAND-LANCY (GE)**

Réf. 610220.006003

**Dépôt de 100 m<sup>2</sup> en sous-sol**

- Immeuble situé à proximité des commerces et des transports publics
- Parking sous-terrain public à quelques mètres
- Dépôt n'est pas accessible directement en voiture

Miguel BOBADILLA  
022 325 55 09

**750.-/mois**  
Charges : N.C



## À louer

Chemin de la Pallanterie 5, Vézenaz

### Surfaces administratives pour activités industrielles et artisanales

339 m<sup>2</sup> de bureaux modernes et lumineux, entièrement aménagés avec salle de sport, cuisine équipée, salles de réunion, wifi, café et fruits à disposition.

- 15 min. du centre de Genève
- 30 min. de l'aéroport
- Bus à proximité : 39, 271, G
- Espace de haut-standing
- Accès sécurisé par cartes magnétiques, caméras, service de réception, parkings
- Loyer : CHF 350/m<sup>2</sup>/an

**Juliette Bouverat**

+41 22 707 46 01

jbo@spgpartner.ch



# quartet

## Vos locaux artisanaux neufs Minergie® en centre-ville, dès 200.-/m<sup>2</sup>/an

- Ateliers artisanaux et industriels de 140 à 6'000 m<sup>2</sup>
- Locaux adaptés pour activités high-tech, horlogerie, laboratoires et bureaux
- Hôtel, fitness, restaurants, physio et autres services offrant un cadre de travail convivial et confortable
- Desserte logistique de plain-pied
- Monte-charges de 4 tonnes
- Situé dans le quartier des Charmilles
- Disponibilité immédiate

[quartet.ch](http://quartet.ch)

Commercialisation par **spg partner sa**  
Dimitri Cogne | 079 563 20 98 | dco@spgpartner.ch



**QUARZ'UP**

## À vendre / À louer Vernier

Un complexe multi-activités innovant pour les entreprises artisanales, industrielles et high-tech.

**Le bâtiment Quarz : 3'528 m<sup>2</sup>**  
Écrin artisanal conçu sur mesure

- Bâtiment autonome
- Mono-utilisateur
- 3 niveaux hors-sol
- Façade vitrée toute hauteur
- Terrasse
- Disponible avril 2026

**L'Hôtel Industriel : 5'067 m<sup>2</sup>**  
Bâtiment efficient et modulable

- Grands plateaux de 1'500 m<sup>2</sup>
- Divisibles
- 2 montes-charges
- Charge utile importante
- Portes sectionnelles
- Disponible juillet 2026

[quarzap.com](http://quarzap.com)

Commercialisation par uni5 SA et spg partner sa  
Océane Deguergue | 079 274 37 70 | oceane.deguergue@uni5.ch  
Anne-Pascale Marchand | 079 272 51 42 | apm@spgpartner.ch

deRham

## Vous vendez un bien immobilier sur La Côte ?

Confiez le à deRham, votre expert de confiance.

Un accompagnement personnalisé et sur mesure de votre projet.

Contactez-nous  
**058 211 16 00**  
[derham.ch](http://derham.ch)



# naef

## Découvrez notre sélection à Genève !



THÔNEX

### Appartement de 5 pièces

- Surface PPE de 112 m<sup>2</sup>
- 3 chambres à coucher
- En pignon, triple orientation
- Vue dégagée sur le Salève

CHF 1'250'000.-\*

\*Annexes en sus

Karen Requet

+41 22 839 39 37

[karen.requet@naef.ch](mailto:karen.requet@naef.ch)



CONFIGNON

### Appartement spacieux et lumineux

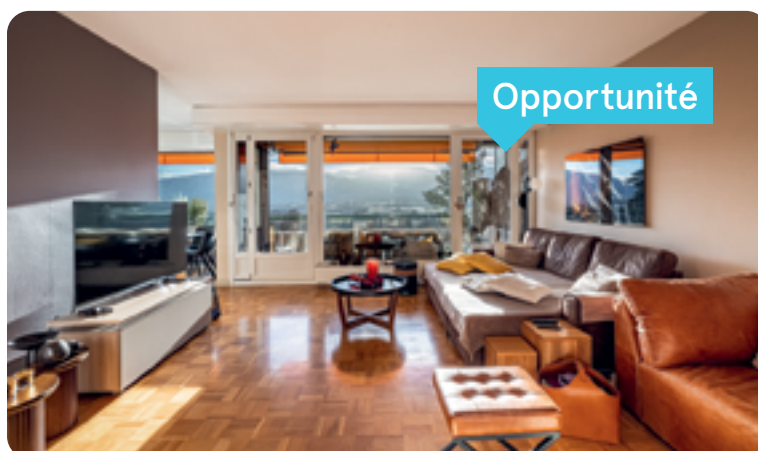
- Surface PPE de 110 m<sup>2</sup>
- 2 chambres à coucher
- Vue dégagée sur les vignes et le Salève
- 1 place de parking et 1 cave incluses

CHF 1'575'000.-

Yvelin Pinot

+41 22 839 39 37

[yvelin.pinot@naef.ch](mailto:yvelin.pinot@naef.ch)



DARDAGNY

### Villa familiale de 7 pièces

- Surface utile de 398 m<sup>2</sup>
- 4 chambres à coucher
- Environnement calme et verdoyant
- Beau potentiel de rénovation

CHF 2'150'000.-

Ambroise Rufener

+41 22 839 39 37

[ambroise.rufener@naef.ch](mailto:ambroise.rufener@naef.ch)



Foncièrement

Durable

#AgenceGenève

[naef.ch](http://naef.ch)

**Miele** Réfrigérateur combiné  
KDN4174EWS

• Volume total 305 L • Réfrigérateur 216 L Congélateur 89 L • Dégivrage automatique • 4 clayettes en verre securit • Super congélation : 10 kg en 24h • Technologie NoFrost • Dimensions (HxLxP): 186 x 60 x 65 cm



Coloris inox  
**888.-**

**848.-**  
Au lieu de 1688.-  
SUPER PRIX+SERVICE  
GARANTIE 2 ANS

# NOELE TV

Electroménager  
Son • Image

4 MAGASINS À GENÈVE

COMMANDES EN LIGNE [www.noeletv.ch](http://www.noeletv.ch)

On se bat pour vous offrir toujours la qualité et les prix!

**BOSCH** Lave-linge  
WAN28258FR

Essorage 1400 t/min. • EcoSilence Drive • Tambour 65L • ActiveWater Plus • Rajout de linge en cours de cycle • Multiprogrammes • SpeedPerfect : jusqu'à 3 fois plus rapide • Réduisez les plis sur vêtements secs grâce à la vapeur • Fin différée jusqu'à 24h • Ecran LCD • Design antivibration, silence extrême 72 dB (A) • Dimensions (HxLxP) 84,5 x 59,8 x 59 cm



**548.-**  
Au lieu de 1348.-  
SUPER PRIX+SERVICE  
GARANTIE 2 ANS

**BOSCH** Lave vaisselle  
SMS21TW43E

12 couverts • Système auto 3 in 1 • Détection lessivelle automatique • 5 programmes de lavage • Démarrage différé 1-24h • Affichage temps restant • Niveau sonore de 48 db • Cuve polinox • Sécurité Aquastop 100% antifuite • Dimensions (HxLxP): 84,5 x 60 x 60 cm



**488.-**  
Au lieu de 1098.-  
SUPER PRIX+SERVICE  
GARANTIE 2 ANS

**BOSCH** Cuisinière Vitroceram  
Air pulsé HKS 79R220

Four multifonction • Volume 63 L • Large porte abattante 3 vitres • 8 modes de cuisson • Préchauffage booster • 4 zones de cuisson HighSpeed • Tiroir de rangement coulissant • Dimensions (H x L x P) : 85 x 60 x 60 cm



**968.-**  
Au lieu de 1840.-  
SUPER PRIX+SERVICE  
GARANTIE 2 ANS

**SAMSUNG** TV QLED 4K UHD  
TQ65Q64DAUXXC

Résolution 3840 x 2160 pixels • HDR 10+ • Assistants vocaux • SmartTV • WiFi • Bluetooth • Airplay 2 • 3 x HDMI • 2 x USB • TV Connectée : Navigateur Internet • HbbTV



**698.-**  
Au lieu de 1398.-  
SUPER PRIX+SERVICE  
GARANTIE 2 ANS

**SAMSUNG** TV QLED UHD 4K  
TQ55Q64D

Résolution 3840 x 2160 pixels • 50/60 Hz • Quantum HDR10+ • Navigateur Internet • Wi-Fi • Bluetooth Audio • Lecteur multimédia réseau • AirPlay 2 • SmartThings / Matter / HCA • WiFi • 3 x HDMI • 2 x USB • TV Connectée : Navigateur Internet • HbbTV



**598.-**  
Au lieu de 998.-  
SUPER PRIX+SERVICE  
GARANTIE 2 ANS

Livraison et mise en service par nos spécialistes

## 4 MAGASINS À GENÈVE

25, Av. du Pailly  
1220 Les Avanchets  
Tél. 022 700 93 83

26, rue de la Terrassière  
1207 Genève  
Tél. 022 700 93 84

3, rue Hoffmann  
1202 Genève  
Tél. 022 734 10 35

17-19 rue St-Clotilde  
angle Bd Carl-Vogt - 1205 Genève  
Tél. 022 321 42 79

Sous réserve de modification de prix, de modèles et d'erreur d'impression - 02-2025