



NEWS

Immobilier.ch

+ d'articles + d'annonces sur www.immobilier.ch

Juin 2025 • N° 1132

LA RÉNOVATION N'EST PLUS UNE OPTION

Une étude réalisée par BN Conseils révèle que 38'000 immeubles devront être rénovés dans les cantons de Vaud et Genève d'ici 20 ans.

14-16



BN Conseils

Notre cahier

11 pages
d'annonces
immobilières
dès la page 25

Genève

De bureaux
à logements,
le pas de géant

7



Brauen Walchli Architectes

Alumni IEI

Portrait d'Astrid
Rico-Martin

24



DR

**ASSUREZ VOTRE
HÉRITAGE.
TRANSMETTEZ
AVEC SAGESSE !**

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

REMI(COM)

SPECIALISTE EN TRANSMISSION D'ENTREPRISES

☎ 0840 800 000

✉ pme@remicom.com

🌐 www.remicom.com



Découvrez notre sélection d'objets
de rendements et commerciaux en
scannant ce QR code

SOMMAIRE

4-17 Actualité

Les brèves immobilières

Au20, la reconversion architecturale

Bâtiment G-One, le nouveau visage du Mont-sur-Lausanne

Pulse: un pôle industriel inauguré en terres vaudoises

Cartographie des loyers en zones industrielles

Retour sur le 4^e Forum immobilier

Quand la rénovation n'est plus une option

PRIVALIA s'allie avec Hamptons International

18-21 Immobilier

Versois: Le Cabestan se dévoile aux investisseurs

Les secrets de la réussite du BNI

Le devoir d'entretien des parties exclusives dans une PPE

23-24 Formation

Portrait de Philippe Degaudenzi

Portrait d'Astrid Rico-Martin

Retrouvez tous nos articles sur immobilier.ch



Editeur: immobilier.ch SA

Directeur de la publication: Claude-Alain Paschoud

Rédacteur en chef: Serge Guertchakoff

Rédactrice en chef adjointe: Julie Müller-Pellegrini

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 Tél +41 22 307 02 20

Toutes les éditions sont disponibles sur immobilier.ch

LES CONFIDENTIELS

DE LA RÉDACTION

L'HÔTEL EASTWEST RACHETÉ PAR MALONE

Le 20 décembre dernier, Eric Fassbind communiquait l'information du rachat de l'Hôtel Tiffany, un 4 étoiles de 65 chambres, doté de salles de réunions, d'un spa et d'un restaurant dans le quartier de Plainpalais (GE). Cependant, aucune information n'était alors sortie sur le fait que la famille Morrongiello Dupasquier allait aussi céder son second hôtel genevois; l'Eastwest, sis aux Pâquis. Deux établissements que cette famille d'origine française avait acquis vingt ans plus tôt. Le repreneur de l'Eastwest est «by Malone Hotels», un groupe parisien de boutique hôtels créé en 2015 qui en exploite sept sur la Rive Gauche à Paris.

Les vendeurs sont les quatre héritiers de feu George Ortiz (1927-2013), petit-fils du roi de l'étain bolivien Simon I. Patino. Ses quatre héritiers ont décidé de vendre cette propriété familiale à une société, baptisée Chougny Fontaine Sàrl, laquelle avait été créée peu après le décès de George Ortiz, notamment pour gérer le domaine familial. Cette structure est depuis peu dirigée par Khatarina Haus, la deuxième partenaire de feu George Ortiz, et par Graziella Sozonoff-Ortiz, fille de George Ortiz.

HELVETIA INVESTIT 57 MILLIONS

Après avoir investi plus de 310 millions de francs entre décembre 2021 et septembre 2022 dans l'acquisition de plus de 300 appartements à Genève, Carouge et Meyrin, la Fondation de placement Helvetia (qui propose des solutions de placements pour les caisses de pension et détient déjà 44 propriétés en Suisse romande) vient de faire l'acquisition de trois parcelles et d'une autorisation de construire à Vernier. Pour 57 millions de francs, cet institutionnel a repris un projet à Philippe Cardis, entre autres, portant sur 140 logements (dont 27 subventionnés).

RESTRUCTURATION DU PATRIMOINE ORTIZ PATINO

La plus grosse transaction genevoise (ne concernant pas un immeuble de rendement) de l'année 2025 a été publiée le 5 juin dernier: 66 millions de francs. Cette transaction concerne une parcelle de 4,4 hectares extrêmement bien située à Vandoeuvres, en face de la mairie.

IMMO BRÈVES GENÈVE



Canton de Genève

UN NOUVEAU QUARTIER AU TERMINUS DU TRAM 14

Situé en bordure sud de la route de Chancy, au niveau du terminus du tram 14, le plan localisé de quartier «Bernex-Vailly» a été adopté début juin. Ce projet permettra la construction de 550 logements et abritera des commerces, des services et des équipements publics. Sa

situation entre ville et campagne ainsi que son accessibilité facilitée offriront une belle qualité de vie aux futurs habitants qui pourront emménager dans les premiers logements et profiter du P+R prévus pour être livrés à compter de 2028. **JMP**

L'aperçu de l'actu

Le Conseil d'Etat a adopté le plan localisé de quartier «**Pôle Sati-gny-Gare**», situé dans la partie Est du village de Satigny (environ 60 nouveaux logements).

Le projet «**UMWELT**» remporte le concours d'architecture pour l'agrandissement et la restauration du Musée d'art et d'histoire de Genève.

Une proposition de crédits a été faite pour l'aménagement de l'**es-planade des Vernets** et la requalification de la rue Hans-Wilsdorf.



Freepik

TOUJOURS MOINS DE LOGEMENTS CONSTRUITS À GENÈVE

Au cours du premier trimestre 2025, le canton de Genève affiche un gain total de 291 logements. Un résultat largement inférieur à la moyenne des cinq dernières années (726 logements par trimestre). En cumulant les douze derniers mois, le gain s'élève à 2123 logements, représentant une baisse de 40% en comparaison annuelle (3542 logements). Ainsi, le ralentissement enregistré depuis mi-2024 se poursuit. À fin mars, le parc genevois s'établissait donc à 252'173 logements. **JMP**

DIANE BARBIER-MUELLER PRÉSIDENTE DE LA CGI

Lors de la 105^e assemblée générale de la Chambre Genevoise Immobilière, la députée PLR et membre de la direction de la régie Pilet & Renaud a succédé à Stéphane Penet à la présidence de cette association forte de plus de 7000 membres. Le conseiller d'Etat démissionnaire Antonio Hodgers est venu remercier la CGI, un «partenaire à la fois historique, essentiel et toujours loyal». Enfin, Me Alexandre Falti, membre du comité et président de la commission fiscale, a démontré pourquoi il faudra refuser l'arrêté fédéral relatif à l'impôt cantonal sur les résidences secondaires, sur lequel nous voterons le 28 septembre. **SG**



CGI

IMMO BRÈVES SUISSE



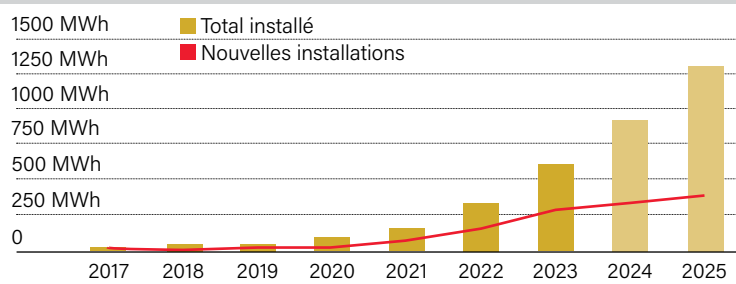
Freepik

LA DÉMOLITION-RECONSTRUCTION, UN MAL NÉCESSAIRE

Il est indéniable que la démolition puis la construction de bâtiments impliquent des défis sociaux et écologiques. Les anciens logements bon marché démolis sont remplacés par de nouveaux logements plus chers et l'énergie grise des logements démolis est perdue. Malgré ces critiques, la démolition-reconstruction n'a pas d'équivalent lorsqu'il s'agit de lutter contre la pénurie de logements sans étalement urbain important. Les bâtiments neufs de remplacement permettent une forte croissance nette des logements car, en moyenne, quatre nouveaux logements sont créés pour un logement démolé. Et les formes de densification plus douces ne permettent pas d'obtenir un tel résultat. C'est ainsi le constat observé dans la dernière étude «Immobilier Suisse» de Raiffeisen Economic Research. **JMP**

LES BATTERIES DE STOCKAGE SONT EN PLEIN ESSOR

Élément central pour la sécurité d'approvisionnement de la Suisse en électricité provenant d'énergies renouvelables locales, les batteries de stockage permettent d'utiliser l'électricité solaire de manière plus flexible et de décharger le réseau électrique. C'est pourquoi, la faîtière Swissolar vient de publier pour la première fois un rapport complet sur le marché suisse. Le constat: environ une nouvelle installation photovoltaïque sur deux dans le pays est installée avec une batterie de stockage. L'augmentation de la demande mondiale et la production de masse ainsi que les innovations technologiques qui en découlent ayant entraîné une baisse considérable des prix de ces batteries au cours des dernières années en sont la cause. **JMP**



Freepik

QUAND LE DÉSIR DE DÉMÉNAGEMENT SE HEURTE À LA RÉALITÉ

Dans une étude publiée fin mai, la Haute école des sciences appliquées de Zurich (ZHAW) démontre que les best agers, autrement dit les personnes entre 45 et 79 ans, occupent souvent des logements qui ne correspondent plus à leurs besoins. Le départ des enfants ou le passage à la retraite libère en effet certains espaces mais les offres appropriées en termes de logements sont malheureusement insuffisantes. Si bien que la majorité des déménagements concerne la jeune génération. Mais, contraints par la hausse des prix de l'immobilier, l'étroitesse de l'offre et des exigences strictes de financement, jeunes adultes et familles sont eux aussi contraints de se contenter du marché, l'accès à la propriété restant hors d'atteinte. Un déséquilibre qui ne risque pas de s'arranger à l'avenir... **JMP**

KELLER GLASER & ASSOCIES

NOTAIRES

Successeurs de Mes D.KELLER, E.-L.DESERT, J.-C. HUMBERT,
Ph.MARTINET, J.-A.PONCET

Liesel GLASER KELLER
Jérôme BOUCHET

Ont le plaisir de vous informer
qu'ils se sont associés
pour la pratique du notariat.

Tél. +41 22 311.29.11
Fax +41 22 781.16.71
E-Mail : etude@notaires-rive.ch

4, Cours de Rive
Case postale
1211 Genève 3

IMMO BRÈVES VAUD



Mathilde Imesch

DOPER LA VÉGÉTALISATION VERTICALE

Lausanne renforce son engagement pour une ville plus verte. En plus de ses actions en faveur du climat, de la biodiversité et de la canopée sur l'espace public, la Ville a dévoilé mi-mai un guide de recommandations dédié aux acteurs privés pour encourager la végétalisation verticale (murs, façades, etc.) et bénéficier de subventions. En effet, les bénéfices sont multiples: en plus de réguler la température des bâtiments, favoriser la biodiversité et améliorer la qualité de l'air, elle renforce le bien-être et la santé de la population. **JMP**

UN PLAN «VISION LOGEMENT» POUR SORTIR DE LA CRISE

Le canton de Vaud vit une situation tendue sur le marché du logement en raison d'un contexte de pénurie qui s'aggrave. Lancés dès 2022 par la conseillère d'Etat Christelle Luisier Brodard, de nombreux travaux de recherche, d'études et d'analyse, ainsi que des ateliers participatifs, ont permis de dégager une «Vision logement» présentée début juin. Celle-ci repose sur quatre axes de travail: simplifier les procédures, mobiliser le foncier et flexibiliser le cadre réglementaire, favoriser l'accessibilité à tous les types de logements, enfin, mobiliser tout un chacun autour des enjeux du logement. L'ensemble de ces axes de travail va nourrir les réflexions autour de plusieurs révisions de cadres légaux d'ores et déjà engagées. **JMP**



Freepik



La Clé des Champs

LA CLÉ DES CHAMPS À PALÉZIEUX SE CONCRÉTISE

Après l'entrée en vigueur du plan d'affectation en 2023 et la récente mise à l'enquête de la première étape, place à la réalisation de 274 logements, une maison de santé, une garderie et plusieurs commerces de proximité. En étroite collaboration avec Halter SA, Next Immobilier SA mettra prochainement sur le marché 54 nouveaux logements en location et un immeuble de médecine pluridisciplinaire dans ce nouveau lieu de vie moderne et harmonieux à 15 minutes de Lausanne. **JMP**

90% DES LOCATAIRES VAUDOIS SONT SATISFAITS DE LEUR LOGEMENT

La Chambre vaudoise immobilière (CVI) et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) ont fait réaliser, pendant la première moitié du mois d'avril dernier, une enquête de satisfaction par l'institut MIS Trend auprès d'un échantillon représentatif de 1122 locataires vaudois âgés de plus de 18 ans. Résultat: 90% des locataires se déclarent globalement satisfaits, voire très satisfaits, de leurs conditions de logement. «Ces données, qui témoignent de relations globalement harmonieuses entre les locataires et les propriétaires, vont à l'encontre de certains préjugés véhiculés par certains lobbys», indique la CVI dans son communiqué. **JMP**

Genève

DE BUREAUX À LOGEMENTS, LE PAS DE GÉANT

À Champel, l'ancien siège de Cargill conçu par Jean-Marc Lamunière dans les années 70 a presque terminé sa mue résidentielle. Ce défi architectural de taille a été relevé par un bureau lausannois.

Plus nécessaires que jamais mais néanmoins encore exceptionnelles, les reconversions d'immeubles de bureaux en logements illustrent toute la complexité d'un projet architectural. Et lorsque celles-ci concernent qui plus est un bâtiment inscrit à l'inventaire, l'intervention tutoie alors l'impossible. À Genève, quelques chantiers démarrent enfin, à l'instar de «Rue du Valais» le 22 avril dernier (prévoyant 57 appartements). D'autres arrivent à bout touchant, tels que «Au20», au 20 avenue Louis-Aubert, dans l'ancien siège de l'entreprise Cargill, qui peaufine les derniers détails de sa transformation en 121 logements locatifs.

Composer avec l'existant

À l'occasion d'une visite organisée par Patrimoine Suisse Genève mi-juin, Au20 a dévoilé ses entrailles rénovées, tandis que sa façade atypique est restée quant à elle quasi-identique depuis sa conception en 1974-78, sous le coup de crayon de Jean-Marc Lamunière. Cette ambitieuse opération menée par Axa Assurances, avec l'expérience du bureau Brauen Wälchli Architectes, a permis de faire revivre ce bâtiment à valeur patrimoniale délaissé depuis 2010. Protégé au niveau de ses façades, ses cages d'escalier, ses halls et son rez-de chaussée, il a donc fallu s'accommoder de l'existant (des locaux administratifs) pour proposer des surfaces habitables sur dix étages.

«Typiquement, il y avait une intégration volontaire de la structure porteuse au sein

même des espaces de vie. De grandes colonnes bétonnées d'un mètre de diamètre avec la ventilation à l'intérieur qui étaient tellement massives que l'on ne pouvait pas les faire passer au milieu d'une chambre. Il a donc fallu composer le plan autour de ces éléments», commente Thibaud Loegler, architecte du projet. Même combat pour les sanitaires qui ont nécessité de percer les dalles à de nombreux endroits pour placer des gaines techniques dans chaque appartement. Autre contrainte: apporter de la lumière dans cet immeuble de 23 mètres de profondeur (puisque les locaux de stockage, les salles de réunion et autres n'avaient à l'époque pas besoin de fenêtres, contrairement aux logements).



Au20 est sur le point de livrer 181 nouveaux logements. Brauen Wälchli Architectes

Un total de 181 appartements

«Notre solution a été de créer de grandes loggias vitrées en forme de trapèze dans tous les logements (qui vont du 3 à 5 pièces), systématiquement entre le séjour et l'une des chambres, afin qu'il y ait une continuité sur l'ensemble du bâtiment», poursuit Thibaud Loegler. Côté façade, peu d'aspects ont pu être touchés. Conservée, l'enveloppe épaisse et structurée de toutes parts par des coursives métalliques (initialement prévues pour l'entretien), symbole d'une volumétrie d'un autre temps, a simplement été retravaillée pour offrir de véritables balcons à ses futurs habitants.

«Cette reconversion était complexe et a demandé de jongler avec encore toute une série d'obstacles mais le fait de conserver l'immeuble pour le troquer en logements était un choix judicieux. En plus de répondre au besoin urgent du marché, il permettait de raccourcir les procédures et de gagner deux étages par rapport à une démolition-reconstruction», ajoute l'architecte. D'autant que le propriétaire ne s'est pas contenté de rénover. Afin de densifier la parcelle, le bâti existant quasiment terminé est en train de voir s'ériger une autre tour, plus étroite (60 logements), à ses côtés et au-dessus de son parking souterrain. Une extension reliée par une passerelle qui est en cours de construction et qui devrait ouvrir ses portes courant 2026.

Julie Müller-Pellegrini

Bâtiment G-One



LE NOUVEAU VISAGE DU MONT-SUR-LAUSANNE

Le projet immobilier G-One, porté par la Vaudoise Assurances, sortira bientôt de terre au Mont-sur-Lausanne. Le bâtiment accueillera sept surfaces commerciales modulables et dix-huit logements. Il s'inscrit dans un développement territorial rapide mais parfois controversé au sein de la commune.

Le Mont-sur-Lausanne poursuit sa croissance. Située sur les hauteurs de la capitale vaudoise, la commune accueille de plus en plus d'habitants et voit fleurir de nouveaux immeubles. Ce développement ne se fait pas sans tensions (lire l'encadré), mais des projets aboutissent progressivement, transformant le visage des quartiers. G-One s'inscrit dans cette dynamique. Ce nouvel immeuble, dont la première pierre vient d'être posée, incarne la stratégie d'investissement immobilier de la Vaudoise Assurances: investir à long terme sur des sites porteurs, situés dans des localisations de premier ordre en Suisse, au travers de bâtiments emblématiques et durables. Le projet répond aussi à l'évolution démographique et aux besoins croissants de la population locale, en combinant habitat, services et activités commerciales.

Un immeuble en Z

«La Vaudoise a acquis ce projet en décembre 2022 avec un permis de construire déjà délivré. Il était auparavant porté par un promoteur privé. G-One s'inscrit en parfaite adéquation avec nos objectifs d'investissements», explique Mikaël Genty, chef de la division Immobilier de l'assureur. Le bâtiment, qui développe une architecture contemporaine en forme de Z et dont l'achèvement est prévu pour l'automne 2026 (mise sur le marché dès septembre prochain), comprendra sept surfaces commerciales, dix-huit logements et un parking souterrain de 61 places. Il sera labellisé selon le standard de référence Minergie P. Un accent particulier sera mis sur les espaces extérieurs avec une grande terrasse communautaire en attique et la plantation d'un verger sur le terrain.



L'achèvement du bâtiment G-One, dont la forme représentera un Z, est prévu pour l'automne 2026 (mise sur le marché dès septembre prochain). Ipas architectes SA

«Nos appartements – principalement des 2,5 pièces de 60 m² – sont conçus selon un plan ouvert et avec des matériaux de qualité: plafonds en béton brut, cuisine avec plan de travail en granit, finitions soignées. Nous faisons le pari d'un produit locatif de qualité supérieure. Les logements s'adressent par exemple à des couples ou des personnes seules recherchant un certain standing», souligne Pierre Kinnar, responsable de projet pour la Vaudoise.

Un lieu de vie complet

Du côté des autorités communales, on salue «un projet privé ambitieux, implanté dans un secteur récemment densifié, à proximité immédiate de l'École internationale de Lausanne (ISL) et bien desservi

par les transports publics». G-One proposera des services utiles à la population et des logements variés, dans un contexte de pénurie. En concertation avec la Municipalité, quatre logements adaptés aux normes d'accessibilité seront également réalisés.

Pensé comme un «lieu de vie et d'échange», G-One (dont les travaux sont estimés à 15 millions de francs) offrira des surfaces personnalisables, idéales pour un cabinet médical, une crèche, un fitness ou encore un restaurant. Facilement accessible depuis l'autoroute A1, le site bénéficiera bientôt de nouvelles infrastructures de transports publics. Pour Mikaël Genty, ce projet illustre pleinement la stratégie immobilière de la Vaudoise: «Nous possédons environ 110 bâtiments en Suisse, pour un total d'actifs de 1,6 milliard de francs. Le site de G-One, d'environ 4000 m², répond parfaitement à nos exigences en matière de situation, de qualité, de durabilité et de potentiel à long terme».

Grégory Tesnier

Une histoire compliquée

Il aura fallu 36 ans de procédures pour réorganiser le territoire du Mont-sur-Lausanne. Lancé en 1982, un vaste remaniement foncier visait à créer de nouvelles zones constructibles en regroupant et redistribuant les parcelles selon leur valeur (péréquation réelle). Ce processus a conduit certains propriétaires à perdre une grande partie de leurs terrains, sans possibilité de se retirer. En 2018, malgré des critiques sur la légalité et l'impact de ce mécanisme, le Tribunal fédéral l'a confirmé. La commune en est sortie avec plus de dix nouveaux secteurs à urbaniser. Plusieurs professionnels de l'immobilier déplorent ce long processus de restructuration foncière, entamé il y a plus de quarante ans, qui a laissé certains propriétaires lésés. La Municipalité actuelle affirme aujourd'hui privilégier le dialogue et la négociation avec les propriétaires et les promoteurs. Toutefois, de nouvelles tensions sont apparues autour de l'aménagement des zones à bâtir, notamment en lien avec le droit de préemption. Depuis 2020, ce droit permet aux communes d'intervenir dans une transaction foncière entre un propriétaire et un acquéreur. Ce mécanisme a été contesté jusqu'au Tribunal fédéral, notamment dans le cadre du projet d'aménagement du quartier de La Clochette. Nombre d'acteurs du secteur immobilier s'inquiètent de cette nouvelle règle, qu'ils jugent déstabilisante pour les investisseurs. Certains soulèvent également des questions démocratiques: l'argent public est-il réellement disponible? Les procédures d'enquête sont-elles équitables? Enfin, un autre épisode récent a secoué la scène immobilière locale: la votation du 22 septembre 2024 concernant le quartier de la Valleyre. À l'issue d'une campagne tendue, les électeurs ont refusé le projet de construction prévu. Les promoteurs, déçus, ont rappelé que le projet, conçu avec un écologue et validé juridiquement, visait à répondre à une forte pression démographique.



V. GUIMET FILS S.A.
L'innovation au service de 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
 guimet@guimet.ch

Cheseaux-sur-Lausanne

PULSE, UN PÔLE INDUSTRIEL D'AVE

Incarnant une nouvelle génération d'infrastructures modulaires et durables au service des entreprises, ce site fraîchement inauguré cherche à répondre au besoin urgent de densification des zones d'activités.

Actuellement, lorsque l'actualité immobilière est au cœur des discussions, toute notre attention se concentre sur la pénurie de logements, à juste titre. Avant cela, la pandémie de coronavirus avait monopolisé le débat sur l'essor soudain du télétravail et l'avenir des surfaces de bureaux en Suisse. Mais qu'en est-il aujourd'hui de nos zones industrielles qui concernent pourtant 20% des emplois du pays? Ces quartiers entiers, tels que celui de Praille-Acacias-Vernets à Genève, qui sont peu à peu remplacés par des immeubles d'habitations et que l'on cherche à déplacer tant bien que mal ailleurs. Problème: ces entreprises industrielles ont de nombreuses contraintes techniques, logistiques ou encore d'accessibilité qui les poussent à privilégier les rez-de-chaussée. Allant à l'encontre des objectifs de densification de la LAT (loi d'aménagement du territoire)...

Flexibilité comme maître-mot

Alors certains acteurs cherchent pour eux des solutions dans des cantons où les m² se font désirer. EPIC Swiss, société immobilière cotée en Bourse avec un portefeuille d'1,6 milliard, a par exemple inauguré mi-mai un site d'un nouveau genre, nommé PULSE, visant à répondre à toutes les nouvelles exigences qui s'im-



À la fin de la commercialisation du site, PULSE devrait accueillir une vingtaine de sociétés

posent aux zones d'activités. Se situant dans le périmètre industriel du Châteland, à Cheseaux-sur-Lausanne (VD), ce centre d'innovation s'est donc attardé sur cinq critères clés indispensables à l'avenir pour les entreprises du secteur secondaire.

À commencer par la modularité. Puisque PULSE est conçu autour de deux bâtiments distincts mais connectés par une zone logistique centrale dotée de 12 quais de chargements qui mutualisent les ressources. Avec une surface brute de 71'000 m² (dont 43'000 hors sol), les espaces de travail ont été pensés pour maximiser l'adaptabilité. «Nous sommes capable de les diviser en fonction des besoins des différents locataires. Tout comme les

façades qui ont des éléments démontables afin de pouvoir faire rentrer des équipements de grande taille et qui peuvent être vitrées comme opaques selon que la société a la nécessité d'avoir des salles obscures ou éclairées de lumière naturelle», précise Quentin Armand, responsable de la commercialisation.

Exigence à tous les niveaux

Au niveau de la technique, les exigences industrielles sont elles aussi diverses et variées selon les occupants du lieu. C'est pourquoi tout a été prévu: les hauteurs sous plafond du complexe mesurent entre 3 et 5,8 mètres, avec la possibilité d'atteindre des hauteurs doubles pour

NIR



et 800 collaborateurs. Photodrone.pro/Pedro Gutiérrez

54 et le LEB) mais aussi pour soigner le bien-être des locataires (les bâtiments ont été construits en lisière de forêt avec des patios, un restaurant collectif de 240 places assises, une salle de conférence commune, une salle de fitness de 250 m², une crèche pour 45 enfants, un parking à vélos sécurisé, des bornes de recharge électrique et des voitures en libre-service).

Et l'investissement est récompensé

Un projet riche et complet qui aura mis tout de même plus de dix ans pour voir le jour et finalement être inauguré en grande pompe en présence de personnalités politiques telles qu'Isabelle Moret et Guy Parmelin le mois dernier. Initiés en 2013, les contours de PULSE ont été esquissés par le bureau Architrax Architecture et Urbanisme avant de démarrer les travaux en 2021. Des travaux qui ont été fortement ralentis par 150'000 m³ de terre polluée mais qui aujourd'hui sont bel et bien terminés. Désormais, place à l'installation

des locataires. Parmi eux, la société Kidelis (du groupe Eldora), qui alimente toutes les écoles et crèches de la région, va créer une cuisine industrielle d'environ 2200 m² sur place pour entrer en exploitation dès le mois de juillet.

En parallèle, le groupe américain Thermo Fisher Scientific quittera son site vieillissant pour être opérationnel depuis PULSE en septembre 2025. «Le reste des futurs occupants est en discussion. Les demandes oscillent entre 250 et 6000 m² donc nous pensons qu'à la fin, nous accueillerons sur site près d'une vingtaine de sociétés et 800 collaborateurs», assure le responsable de la commercialisation. Un pari devisé à 130 millions pour EPIC Swiss qui a su miser sur des locataires aux exigences importantes et aux délais relativement courts. Ce qui devrait pour sûr doper une fois de plus le cœur de la Health Valley vaudoise.

Julie Müller-Pellegrini

les équipements type bioréacteurs. Les capacités de charge au sol sont quant à elles variables, allant jusqu'à 2 tonnes/m². «Des gaines techniques sont déjà prééquipées pour la ventilation de laboratoires, de salles blanches etc. Et la puissance électrique des bâtiments est de 3 mégawatts (extensible à 6 mégawatts)», ajoute Quentin Armand.

Côté durabilité, PULSE intègre plus de 1000 panneaux photovoltaïques, complétés par 80 sondes géothermiques profondes. Le tout réalisé pour être facile d'accès géographiquement (car il possède une connexion rapide vers les nœuds autoroutiers de Crissier, de la Blécherette et de Cossonay, en reliant la ligne de bus

SERADO

(SERVICE À DOMICILE)

1^{ÈRE} 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

Genève

CARTOGRAPHIE DES LOYERS EN ZONES INDUSTRIELLES

Pour la première fois, une étude dédiée au marché immobilier industriel genevois – BARNES Market Outlook Industriel – réalisée en partenariat avec Wüest Partner, dresse un état des lieux détaillé des prix des loyers pratiqués.

Pour la présentation du premier BMO (BARNES Market Outlook) consacré à l'industrie, Robert Curzon-Price, CEO de BARNES Commercial Realty, conviait les investisseurs dans les locaux industriels HUB 14, soit dans les anciens locaux de Vedia (ndlr. L'entreprise de vente par correspondance a été liquidée après son rachat à l'été 2024), au-dessus des voies CFF. Des locaux extrêmement bien connectés que l'intéressé indique pouvoir louer sans la moindre difficulté.

Comme l'ont rappelé les organisateurs, «le canton de Genève, troisième exportateur de Suisse, doit cette position de force à une industrie puissante et diversifiée. A lui seul, le secteur industriel représente 90% des exportations du canton, porté par des secteurs aussi divers et variés que la technologie médicale, l'aviation, la parfumerie ou encore l'horlogerie.» Ceci alors que ce secteur n'occupe que 3% du territoire cantonal.

1800 entreprises parsèment le canton, mais toutes ne sont pas logées à la même enseigne. «Des spécificités uniques au canton de Genève régissent les zones industrielles, c'est le cas notamment avec l'apparition des Zones industrielles ou d'activités mixtes (ZIAM), qui offre l'opportunité d'implanter jusqu'à 40% d'activités tertiaires.» En effet, six types d'activités sont éligibles selon certaines conditions (artisanat, industrie, activités numériques, entreposage et logistique, centre de formation et logement de service).



Robert Curzon-Price, CEO de BARNES Commercial Realty. DR

TROIS QUESTIONS À
ROBERT CURZON-PRICE :

Pourquoi une carte dédiée aux zones industrielles genevoises?

C'est le terme mixité qui m'a poussé à faire ce choix. En réalité, les prix sont fortement influencés par l'affectation. Dès lors, comment traite-t-on de cela dans un même bâtiment? Nous avons analysé cela dans le BARNES Market Outlook originel, mais nous n'avions pas de moyennes des prix significatives. D'où l'idée de sortir une étude reflétant la complexité de la nouvelle réalité.

C'est la première fois qu'outre une collaboration de Wüest Partner, la Fondation pour les Terrains Industriels (FTI), un organisme parapublic, participe autant à votre événement.

En effet. C'est aussi grâce au fait qu'avec le temps, des relations de confiance se sont créées entre Barnes Commercial Realty et la FTI. Leur participation à notre événement est une manière pour la FTI de se rapprocher des responsables d'entreprises. J'avais d'ailleurs prévenu la direction de la FTI que j'aurais quelques questions plus pointues : l'éligibilité FTI pour avoir accès aux ZIAM, le droit de préemption ou encore les nouveaux DDP (droits de superficie). Le but était que cela soit pertinent et intéressant pour nos partenaires et nos clients.

Si l'on devait résumer votre enquête, quel en serait le point le plus important?

Être expert permet de vulgariser des informations complexes. Notre BMO tel qu'il ressort est le fruit d'un travail de vulgarisation commencé voici près de 20 ans par BARNES, avec le soutien de Wüest Partner. Nous avons cherché à vulgariser au maximum les informations présentées. Notamment avec l'usage de pictogrammes. Le but de ce nouvel outil est de faciliter la prise de décision.



Serge Guertchakoff

www.barnes-commercial.com/p4822-outlook-annuel.html

4^e Forum Immobilier

«LA DENSIFICATION N'EST PAS ANTI-ÉCOLOGISTE»

Identifier quelques pistes pour lutter contre la pénurie de logements, tel était le défi auquel s'est attelé le 4^e Forum Immobilier organisé par Le Temps le 5 juin dernier.

C'est dans la salle du Capitole à Lausanne, qui accueille la Cinémathèque suisse, que s'est déroulé ce 4^e forum organisé par nos confrères du Temps. Pendant près de trois heures, les participants auront pu assister à deux tables rondes et trois présentations et/ou in-

terviews. Retour sur quelques éléments marquants.

L'architecte Marion Zahnd a présenté le chantier de rénovation du Capitole, lequel a duré 3 ans, suite au rachat du lieu par la Ville de Lausanne. Il a permis la création d'une seconde salle, située sous la salle actuelle. Un lieu impossible à rentabiliser par un acteur privé vu le coût global de ce chantier: 21 millions.

Autre tonalité avec la table ronde consacrée aux pistes pour lutter contre la pénurie d'habitations. S'y exprimaient: Boris Clivaz, directeur de Gefiswiss, Olivier Feller, directeur de la Chambre vaudoise immobilière

et conseiller national PLR, et enfin Sophie Michaud Gigon, secrétaire générale de la FRC et conseillère nationale chez les Verts. Et cette dernière de déclarer notamment: «La densification n'est pas anti-écologiste en tant que telle.» Et de demander: «Pourquoi ne pas restreindre le droit de recours des riverains»? Ce à quoi s'oppose Olivier Feller: «Je suis contre la restriction des droits mais pour l'accélération des procédures». À la suite de la votation du Mont-sur-Lausanne, Boris Clivaz en a appelé à ce que les autorités vaudoises s'inspirent du Valais pour instaurer une stabilité des plans (ndlr. Une fois adopté, un plan ne peut être modifié pendant 5 ans).

Enfin, l'architecte développeur Christian Constantin était interviewé par Valère Gogniat du Temps. Et le célèbre Valaisan de rappeler que «le problème numéro un qui touche notre secteur est celui de la pénurie de main-d'œuvre».

Serge Guertchakoff



GeniLac°

Ceci est bien plus qu'un lac.

Pour nous, c'est aussi une immense source d'énergie locale et renouvelable, alimentant le réseau thermique GeniLac°.

Un réseau qui permet de réduire jusqu'à 80%:

- la consommation électrique de votre système de rafraîchissement,
- les émissions de CO₂ de votre chauffage.

Vous allez vraiment admirer votre lac autrement.

SIG

parentdesign.com



Étude



En l'absence de stratégie claire, jusqu'à 10% des immeubles résidentiels pourraient être mis en vente sur 20 ans. BN Conseils

QUAND LA RÉNOVATION N'EST PLUS UNE OPTION

Une analyse inédite a observé l'impact des nouvelles lois énergétiques sur le parc immobilier des cantons de Vaud et de Genève. Chiffres à l'appui, les conclusions démontrent l'intérêt d'agir vite pour les propriétaires.

« **V**endre ou assainir, il faut choisir », tel pourrait être le nouveau credo des propriétaires de l'Arc lémanique. Mis sous pression par des réglementations environnementales toujours plus strictes, certains se sont mis en quête de la bonne stratégie à adopter. D'autres attendent de voir ce qu'il pourrait se passer, faute de plan concret à appliquer. De leur côté, les cantons ont accéléré la cadence. Tandis qu'à Genève, le nouveau Règlement d'application de la loi sur l'énergie fixe des seuils d'indices de dépense de chaleur aux biens im-

mobiliers résidentiels, dans le canton de Vaud, la législation en cours d'élaboration prévoit le remplacement progressif des étiquettes énergétiques minimales du CECB d'ici 2040.

Deux modes opératoires mais un seul but visé: diminuer les émissions de carbone de nos bâtiments énergivores (60% sont encore chauffés aux énergies fossiles en Suisse). Dans ce contexte mouvant et quelque peu incertain, le cabinet BN Conseils a souhaité faire le point avec une étude inédite, parue fin mai, afin d'aiguiller les propriétaires sur ce que ces change-

ments impliquent véritablement. Voici ce qu'il faut retenir.

Qui est concerné?

Près de 26'000 immeubles devront être rénovés dans le canton de Vaud en 20 ans, ce qui correspond à plus de 76% du parc immobilier cantonal. Concrètement, environ quatre rénovations par jour devraient être réalisées, pour un coût quotidien avoisinant les 4,2 millions de francs si l'on souhaite tenir les objectifs. À Genève, ce sont environ 12'000 immeubles qui sont concernés (81 % du parc immobilier) pour un

montant de 2,1 millions de francs et deux rénovations à effectuer par jour sur 20 ans.

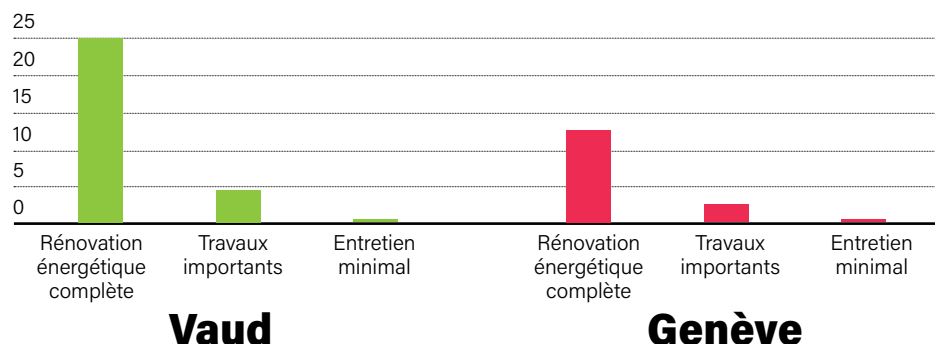
Quelles options s'offrent aux propriétaires?

«Certains immeubles pourront se satisfaire de quelques opérations d'optimisation très légères pour passer du bon côté de la barrière mais d'autres devront faire face à des investissements beaucoup plus lourds. Dans tous les cas, il n'y a pas de recette magique et la stratégie doit se décider au cas par cas», précise Romain Nicod, directeur adjoint de BN Conseils. Les propriétaires vont néanmoins devoir choisir entre quatre scénarios d'adaptation d'après les auteurs de l'analyse:

1. L'ENTRETIEN MINIMAL: avec le risque d'une dévaluation progressive du bien et, à terme, d'une liquidation. Ce scénario consiste à assurer une maintenance courante sans amélioration énergétique mais l'absence de modernisation réduit l'attrac-

Coût d'assainissement des parcs immobiliers

en milliards



tivité du bâtiment, prolonge les périodes de relocation et augmente le risque de vacance. Les experts recommandent donc ce scénario pour les immeubles construits après les années 2000 (uniquement dans un horizon fixé à un cycle de rénovation pour éviter toute perte de liquidité).

2. DES TRAVAUX CIBLÉS: rénovations d'entretien significatives, permettant de maintenir la valeur locative sans viser une

performance énergétique optimale. Les experts recommandent ce scénario pour les immeubles construits entre 1980 et 2000 et étant aux énergies fossiles.

3. LA RÉNOVATION COMPLÈTE: amélioration énergétique en profondeur, valorisation du bien et renforcement de sa compétitivité à long terme. Les experts recommandent ce scénario pour les immeubles construits avant 1980 et étant aux énergies fossiles.

Conseil stratégique | Valorisation d'actifs | Gérance immobilière | Courtage | Administration PPE | Direction de travaux & rénovation

Plus qu'une gestion quotidienne
de vos biens immobiliers,
Un accompagnement stratégique
personnalisé pour valoriser vos actifs !

ARGECIL

Gestionnaire de Patrimoine Immobilier

Avenue de Frontenex 6 - 1207 Genève
Route de Bottens 1 - 1053 Bretigny-sur-Morrens
+41 22 707 08 00 | www.argecil.ch



4. LA CESSION DE L'ACTIF: décision stratégique visant à optimiser la rentabilité et limiter les risques. Ce scénario est à recommander pour les propriétaires qui ne peuvent pas porter eux-mêmes la transition écologique.

Combien cela va-t-il coûter?

Les rénovations énergétiques des immeubles de plus de trois logements, rendues obligatoires par les nouvelles lois à l'horizon 2040, représenteront un coût total estimé à 15 milliards de francs pour Genève et 30 milliards pour le canton de Vaud. BN Conseils rappelle que les subventions couvrent 29% des rénovations en Suisse à l'heure actuelle, avec de fortes disparités selon les cantons. Pour les propriétaires vaudois typiquement, en 2025, le budget alloué aux rénovations énergétiques s'est élevé à 61 millions de francs (27 millions de francs provenant du Canton et 34 millions de la Confédération). À Genève, la grande majorité des subventions pour la rénovation énergétique des bâtiments a augmenté au 1^{er} juin 2024 à la suite de l'approbation d'une enveloppe extraordinaire de 500 millions de francs financée par le Canton et le Programme Bâtiments de la Confédération.

«Il faut toutefois faire attention. Bien que ces aides diminuent les coûts pour les investisseurs et restent un levier indispensable pour rendre ces rénovations économiquement viables, ces subventions ne sont pas là pour compenser une absence de rentabilité. C'est un levier d'activation pour réduire le risque initial, accélérer la décision et éviter une fracture entre grands et petits propriétaires, mais ce n'est pas une béquille», souligne Emanuel von Graffenried, directeur et associé de BN Conseils. Autre incitatif: la baisse du taux directeur de la BNS à 0,25% en mars 2025 qui a amélioré les conditions de financement des rénovations énergétiques et renforcé l'attractivité du secteur immobilier. Les auteurs de l'étude recommandent ainsi aux investisseurs d'anticiper les évolutions, de tirer parti des subventions disponibles et d'aligner leurs actifs sur les standards ESG afin de préserver la valeur de leur patrimoine.

Est-ce que rénover vaut le coup?

L'investissement dans cette transition énergétique sera effectivement significatif et nécessitera un capital disponible pour le propriétaire. En revanche, à long terme, la valeur du parc immobilier passerait de 155 à 195 milliards de francs dans le canton de Vaud et de 125 à 150 milliards à Genève. Ce qui représenterait un retour sur investissement des travaux d'environ 3 à 5%. La rentabilité des investissements dépendra toutefois fortement des caractéristiques du bien: plus un bâtiment est grand, moins les coûts au mètre carré seront importants.

Les petits propriétaires sont-ils condamnés à vendre?

En l'absence de stratégie claire, jusqu'à 10% des immeubles résidentiels pourraient être mis en vente, faute de moyens pour engager les travaux nécessaires. L'étude souligne un écart de préparation entre les propriétaires privés, plus exposés aux pressions du marché, et les institutionnels, souvent mieux armés pour anticiper les nouvelles exigences. Pour les institutionnels, les rénovations se justifient souvent par l'augmentation de la valeur locative et de la valeur de marché des biens après travaux. A contrario, pour certains petits propriétaires, copropriétaires de PPE ou bâtiments situés dans des régions périphériques, ces rénovations ne s'avèrent pas nécessairement toujours rentables. «Il y a un réel risque de désengagement des pe-

tits propriétaires. Faute de moyens, par manque de visibilité réglementaire ou de soutien administratif et en raison de la complexité technique de la gestion de ces travaux (souvent plus redoutée que le coût lui-même), nombre d'entre eux seront contraints de se séparer de leur bien», commente Romain Nicod.

Et les locataires dans tout ça?

Indirectement, l'étude nous éclaire sur les conséquences possibles des rénovations sur les loyers et les conditions de vie. Elle aborde le sujet des tensions sociales et opérationnelles croissantes auxquelles il faudra s'attendre à l'avenir. En effet, les rénovations massives génèrent des nuisances, des hausses de loyers, et une pression sur les entreprises du bâtiment. Cela risque d'entraîner des résistances de la part des locataires et des retards dans les chantiers.

En conclusion?

Le message central véhiculé à travers cette étude est celui d'un appel à la lucidité et à l'anticipation. BN Conseils tente d'alerter les propriétaires sur l'ampleur des transformations réglementaires en cours, tout en leur fournissant des outils pour y faire face. Puisque la transition énergétique impose aux propriétaires d'anticiper les évolutions légales, de repenser leur stratégie et d'adapter leur parc immobilier afin d'assurer sa pérennité et sa valorisation. Une approche proactive de leur part sera attendue et composée de piliers fondamentaux que nous énumère Emanuel von Graffenried: «Faire estimer son immeuble, réaliser une expertise, obtenir sa note énergétique ou son IDC, collecter les données nécessaires et se faire accompagner par un professionnel pour comprendre l'ampleur potentielle attendue des travaux. À noter qu'un chantier, la consolidation de l'état locatif et l'atteinte des loyers du marché peuvent prendre jusqu'à dix ans donc il faut pouvoir se projeter loin.» Reste que les experts sont unanimes sur le fait que la transition est souhaitable et réalisable mais pas à n'importe quel prix, ni à n'importe quelles conditions.

Julie Müller-Pellegrini

D'où sortent les chiffres de l'étude?

Les résultats de l'étude s'appuient sur des données consolidées durant quatre mois, issues du parc immobilier géré par le Groupe Bernard Nicod (plus de 2400 immeubles), ainsi que sur l'analyse de 73'000 permis de construire et de plus de 181'000 annonces de location, en collaboration avec Quanthome SA (pour la partie quantitative) et la société MLL Legal (pour les aspects légaux).

Exclusivité immobilier.ch

PRIVALIA S'ALLIE À HAMPTONS INTERNATIONAL

PRIVALIA, fondée et dirigée par Michael et Christophe Ortiz, annonce un partenariat exclusif avec Hamptons International: référence en matière d'immobilier de prestige. Cette alliance marque un tournant majeur dans l'histoire de la société genevoise.

Depuis 1869, Hamptons International incarne une vision hautement qualitative de l'immobilier. Présente dans plus de 40 pays, avec plus de 1200 partenaires, 85 agences au Royaume-Uni et plus de 150'000 biens référencés, la marque britannique s'est imposée comme l'un des piliers mondiaux du secteur. Cette affiliation permet à PRIVALIA d'offrir à ses clients une portée internationale nouvelle, en accédant à une base d'acheteurs, vendeurs et investisseurs qualifiés à travers le monde. Pour PRIVALIA, ce partenariat va bien au-delà d'une simple visibilité renforcée. Il s'accompagne d'un accès à des services ultraciblés: programmes de diffusion sélective, mandats hors marché, synergies internationales, mise en relation confidentielle avec des acheteurs qualifiés, via notamment le Private Office et le H Club du réseau Hamptons.

L'art du courtage

Depuis sa fondation, PRIVALIA cultive une approche exigeante de son métier: façonner chaque mission comme une œuvre unique, dans le respect de l'histoire, des intentions et du potentiel du bien confié. Ancrée à Genève et active sur l'Arc lémanique, la société s'est imposée par la qualité de son exécution, la constance de ses résultats, et un sens du détail cultivé dans la durée. «Hamptons souhaitait s'implanter en Suisse romande, territoire stratégique pour



De gauche à droite, Michael Ortiz, Manon Rollet, William Cassin, Stéphanie Antille-Gaumann et Christophe Ortiz. DR

les grandes fortunes internationales. Nous avons été choisis pour porter leur nom en Suisse, car nous partageons une même exigence de qualité, de rigueur et de service sur mesure. La magie a tout de suite opéré entre nous», relève Michael Ortiz.

Une offre étendue

Dans un souci de lisibilité et d'efficacité, PRIVALIA crée désormais 2 divisions spécifiques en plus de ses services actuels:

La division Prestige, dédiée à l'immobilier résidentiel d'exception, avec une approche confidentielle, portée par des profession-

nels aguerris à la clientèle fortunée internationale. La division Immobilier Commercial, orientée vers les actifs professionnels, les immeubles de rendement et les projets stratégiques, au service d'entreprises, d'institutionnels et d'investisseurs privés. En complément viennent s'ajouter les services suivants: ventes résidentielles, pilotage et commercialisation de projets neufs, locations résidentielles et conseil stratégique en immobilier.

Nouveaux horizons

PRIVALIA fait le pari de l'excellence TAILOR-made, adossée à une structure agile, connectée à des relais globaux de tout premier plan. Grâce à ce partenariat, PRIVALIA bénéficiera d'une visibilité renforcée auprès de

clients fortunés à Londres, Paris, Monaco, New York ou Dubaï notamment. L'appartenance de PRIVALIA à un groupe familial dynamique, aux côtés de sa structure sœur REALYS SA, renforce sa capacité à offrir une chaîne de valeur complète à sa clientèle. «Ce prestigieux lien stratégique s'inscrit dans l'évolution naturelle de nos activités. Face à une demande croissante de la part d'une clientèle internationale exigeante, rejoindre l'un des réseaux les plus respectés au monde nous permet d'amplifier notre vision et d'élever l'expérience que nous proposons», insiste Christophe Ortiz.

Serge Guertchakoff

Logements à Versoix (GE)

LE CABESTAN SE DÉVOILE AUX INVESTISSEURS

En lieu et place de deux chantiers navals, cette promotion a permis de mettre sur le marché 54 appartements, dont 27 détenus par un fonds de placement géré par Dominicé. Ce dernier a organisé avec Grange Immobilier une visite de cet immeuble certifié HPE.

Comme toujours à Genève, il faut être patient quand l'on souhaite construire, même quand il s'agit de logements. La preuve encore avec la promotion Le Cabestan, sise à l'angle de la route de Suisse et du chemin de Pont-Céard, laquelle a été livrée il y a un peu plus d'une année. Comme l'a rappelé le 20 mai dernier Michel Dominicé, partenaire senior de Dominicé & Co - Asset Management, «cet ensemble résidentiel est situé à la fois à 200 mètres de la plage de port-Choiseul et à 200 mètres de l'arrêt CFF de Pont-Céard.»

Pluie oblige, la visite de ce bâtiment démarre à l'intérieur de l'arcade commerciale de 340 m² louée par TechnoSurf, un commerce créé en 1984 par la famille Wassmer. «En arrivant ici, on pourrait croire que tout a été simple. À nouveau, ce n'était pas le cas car, à Genève, l'acte de construire ne va jamais de soi», démarre Nicolas Grange, un des dirigeants de Grange Immobilier. «Le plan localisé de quartier (PLQ) avait été adopté en 2008 et nous avons acheté le terrain aux propriétaires de deux chantiers navals, dont celui du légendaire Philippe Durr, multiple vainqueur du Bol d'Or.» Le groupe Maulini avait aussi



Le Cabestan se situe au premier plan, au centre, à droite de la route suisse. DR

acquis une des parcelles concernées et a également participé à l'opération.

Rappelons qu'à Genève, un PLQ fixe principalement le gabarit des immeubles, ainsi que leur implantation. Le PLQ en question s'est réalisé en trois temps. L'ultime étape concernera la construction d'un dernier bâtiment qui va accueillir une vingtaine de logements en PPE. L'autorisation de construire devrait être déposée en fin d'année.



Potentiel de surélévation

Comme l'a relevé Nicolas Grange, vu l'urbanisation du quartier, les immeubles auraient pu avoir deux étages de plus. Cela aurait toutefois nécessité une révision du PLQ qui aurait compromis la réalisation rapide des bâtiments. Les promoteurs ont toutefois décidé de concevoir les fondations et le toit pour permettre une éventuelle élévation future de deux étages supplémentaires. De quoi livrer tout de



Le Cabestan représente 54 appartements répartis dans deux petites barres parallèles. DR

même un jour une centaine de logements en plus. David Amsler, à la tête d'AB Ingénieurs qui s'est chargé du terrassement et des travaux spéciaux, confirme: «Tout a été dimensionné pour recevoir deux étages supplémentaires. Cette belle opportunité nécessitera une révision du PLQ et donc de la patience».

Projet modèle

Les trois allées acquises en fin d'année dernière par le fonds Dominicé Swiss Property Fund comprennent 27 logements, totalisant 108 pièces, comme l'a précisé Yves Grange, également à la tête du groupe éponyme. Ce projet a deux caractéristiques: d'une part, il combine cinq logements LGZD (loyers contrôlés par l'Etat pendant 10 ans, par contre sans limitation sur le nombre de personnes, ni sur le nombre de pièces constituant le logement de chaque famille, ndlr) et vingt-deux logements HM (loyers contrôlés par l'Etat pendant 20 ans et où chaque famille peut oc-

cuper 1 ou 2 pièces de plus que le nombre de personnes constituant la famille, ndlr).

D'autre part, certifié Haute Performance Energétique, l'immeuble est équipé d'un système de pompage d'eau dans la nappe phréatique dont la température est stable toute l'année (entre 14 et 18°C) et qui permet de préchauffer l'eau en hiver et de la rafraîchir en été. «Le système est principalement alimenté par 164kWc de panneaux photovoltaïques en toiture, organisés en Regroupement dans le Cadre de la Consommation Propre (RCP)», a précisé Julien Grange qui a suivi ce dossier de près.

«Ce projet illustre parfaitement notre volonté d'allier rendement stable et responsabilité environnementale. L'intégration d'une technologie énergétique performante et la mixité des loyers offrent au Dominicé Swiss Property Fund une visibilité conforme à notre approche d'investissement», a relevé Diego Reyes,

Senior Fund Manager chez Dominicé. Outre les 27 logements détenus par le fonds Dominicé Swiss Property Fund, Le Cabestan comprend encore 26 appartements, 10 avec le statut LGZD aussi et 16 en PPE. Les immeubles Pont-Céard 2-2a-2b disposent encore de 26 parkings, soit 17 places intérieures et 9 boxes, et 14 places pour les motos.

Sorte de péréquation

«Pour faire tourner cette opération et rendre les loyers abordables, il y a en quelque sorte une forme de péréquation financière. À savoir que nous avons dû alléger le prix de revient des logements locatifs et majorer le prix de revient des logements en PPE». Un magnifique projet qui rend hommage à l'esprit nautique du site et qui témoigne de la qualité de finitions voulue par les promoteurs et qui répond aux exigences d'investissement du fonds Dominicé Swiss Property Fund.

Serge Guertchakoff

Construction

LES SECRETS DE LA RÉUSSITE DU BNI

Présente dans 78 pays, dont la Suisse avec 2800 membres, l'organisation «Business Network International» et son Country Manager Hugues Steyner nous expliquent les raisons de leur succès.



Hugues Steyner
Country Manager BNI. DR

Expliquez-nous ce qu'est le BNI

Le BNI est une organisation qui vise à développer le chiffre d'affaires de ses membres par le bouche-à-oreille. Avec plus de 40 ans d'expérience au niveau mondial et 20 ans au niveau suisse, c'est une organisation de réseautage professionnel qui notamment forme ses membres sur la manière de se présenter, de se recommander, d'acquérir de nouveaux clients et de réseauter. C'est une véritable école de communication et de

leadership pour tous les entrepreneurs et les dirigeants, désireux de passer à un prochain niveau.

Le BNI est présent dans 78 pays. En Suisse il réunit 2800 membres répartis dans 93 groupes. Ensemble, ils boostent leur activité, créent des emplois et font grandir l'économie.

Qu'est-ce qui, selon vous, rend le BNI particulièrement efficace pour les professionnels de la construction,

par rapport à d'autres secteurs?

Le BNI est efficace dans tous les secteurs, mais pour les professionnels de la construction, les bénéfices sont souvent plus immédiats. Ils ont naturellement le réflexe de collaborer entre métiers complémentaires, ce qui facilite les synergies.

Nos groupes visent à rassembler tous les corps de métiers nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier, de l'architecte au courtier, en passant par le gros œuvre et le second œuvre.

Avez-vous un exemple concret où le bouche-à-oreille structuré du BNI a permis de débloquer un chantier, de sécuriser un projet ou d'élargir un réseau de sous-traitants?

Un exemple marquant: une membre vaudoise a récemment entrepris d'importants travaux pour transformer une ferme en habitation familiale. 95 % des corps de métiers mobilisés sont issus du BNI. Le conducteur de travaux souligne la facilité de coordination et la qualité du travail, souvent critiqués sur ce type de chantier.

On voit aussi régulièrement des membres BNI chercher des partenaires locaux sur leurs chantiers, ce qui renforce les réseaux régionaux. Et parfois, deux interlocuteurs tendus réalisent qu'ils sont membres BNI dans des groupes différents... et la discussion prend tout à coup une tournure beaucoup plus constructive!

Monique Delarze
Hugues Steyner



CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

DEVOIR D'ENTRETIEN DES PARTIES EXCLUSIVES DANS UNE PPE

Je suis propriétaire d'un appartement en PPE. Notre copropriété va procéder à la réfection des façades. Les stores sont en mauvais état. Ils constituent des parties privatives à teneur de notre RAU. Lors de la dernière assemblée générale des copropriétaires, un appel insistant auprès de tous les copropriétaires a été lancé. Des achats et poses groupés ont été organisés, mais certains copropriétaires refusent de changer leur store. Pouvons-nous les contraindre?

(Giulia V, Bellevue)

Comme dans toute propriété par étage, le copropriétaire d'étage est propriétaire d'une unité d'étage qui comprend l'ensemble de ses parties exclusives, alors que certains éléments du bâtiment sont des parties communes. La loi désigne un certain nombre d'éléments qui doivent impérativement constituer des parties communes (le terrain, les parties qui déterminent l'aspect extérieur du bâtiment) et prévoit que celles qui ne sont pas impérativement communes sont présumées être des parties exclusives. Sur ses éléments, le copropriétaire a un droit exclusif d'administration, d'aménagement et d'utilisation.

Il existe certaines parties exclusives qui



ont un régime particulier, soit celles qui sont visibles depuis l'extérieur, sur lesquelles le copropriétaire dispose de son droit exclusif mais qui est limité par le fait qu'il ne peut les transformer ou les utiliser comme bon lui semble, puisqu'il est tenu de préserver la forme extérieure et l'aspect irréprochable du bâtiment.

Dans votre cas, et à première vue, les stores étant considérés comme parties privées, vous ne pouvez pas forcer les copropriétaires à les changer.

Cela étant, l'article 712a al. 3 CC stipule que le copropriétaire «est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment.» Cette disposition impose à tout copropriétaire la réparation de défauts qui peuvent avoir des répercussions négatives sur les parties communes ainsi qu'un devoir d'entretien afin que l'aspect visuel du bâtiment n'en soit pas terni.

Dans votre cas, il est difficile de dire si le devoir d'entretien des copropriétaires qui ne veulent pas changer leur store est violé.

Cela pourrait être le cas si une personne «moyennement sensible» serait aussi dérangée par l'état des stores.

À admettre que le devoir d'entretien soit violé, la communauté des copropriétaires ou chaque propriétaire concerné pourrait ouvrir une action judiciaire pour violation de l'article précité contre le copropriétaire récalcitrant afin qu'il soit condamné à changer ses stores ou que la communauté soit autorisée à procéder au changement de store aux frais de ce dernier. Cette solution semble extrême et il apparaît préférable de trouver une solution amiable avec l'ensemble des propriétaires récalcitrants.

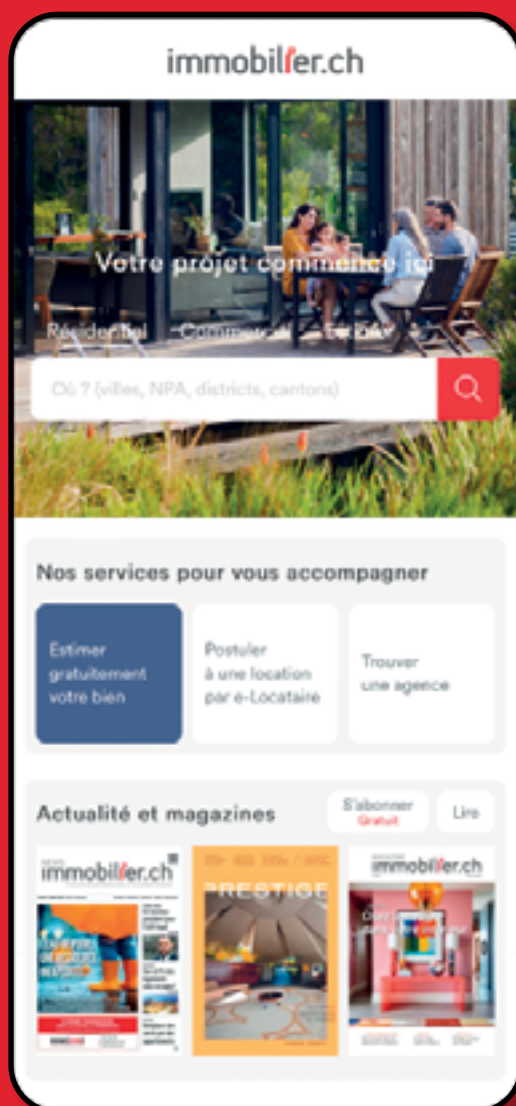
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

Sprints de l'immobilier, 1^{ère} manche (droit public)

La première manche des Sprints de l'immobilier aura lieu le 19 juin 2025 à la FER Genève, de 9h à 12h. 8 orateurs, avocats et/ou professeurs d'université de grande renommée et spécialisés en droit immobilier, présenteront, les dernières décisions judiciaires qui impactent l'immobilier.

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconseils.ch
(rubrique Cours et Séminaires)

+ d'articles + d'annonces sur www.immobilier.ch



Portrait d'un alumni de l'IEI

UN AMOUREUX DU BOIS QUI CULTIVE LA DISCRÉTION

Alors que sa famille a longtemps été active dans la menuiserie, Philippe Degaudenzi s'est orienté vers l'immobilier. En 2014, il créait IMMOCEP, une petite structure qui réalise des expertises, du courtage et du développement.

Pour trouver Philippe Degaudenzi, il faut se rendre à Carouge dans la rue des Horlogers, laquelle aurait plutôt dû s'appeler rue des Menuisiers. En effet, c'est dans ce périmètre que se trouvaient les quatre menuiseries carougeoises: Degaudenzi, Nobs, Hiltbold et Barro. En vitrine, on découvre une exposition de photos retraçant l'évolution du quartier.

Philippe Degaudenzi est un pur Carougeois. C'est son arrière-grand-père Louis qui avait construit en 1903 la menuiserie familiale, une activité qui s'est finalement arrêtée en 2016. Néanmoins, dans les bureaux d'IMMOCEP, la société qu'il a fondée en 2014, le mobilier de Pierre Jeanneret continue de mettre le bois à l'honneur.

Chez Caterpillar

Après avoir été sur les bancs de l'Institut Florimont, il a suivi le cursus d'HEC Lausanne où il a achevé ses études en 2006. Pendant son stage chez Caterpillar, à la comptabilité, il s'était inscrit à l'Institut d'Études Immobilières avec la volonté de se réorienter vers l'immobilier et de se rapprocher des activités familiales. «La finance était un peu moins concrète. Cela s'est fait naturellement. J'ai beaucoup apprécié le cours d'expertise immobilière et celui consacré aux pratiques du droit de la construction», confie-t-il.

«Avec l'offre de cours, nous sommes vraiment dans le concret. Cela nous permet d'être tout de suite dans le bain».

Au lancement de Courtiers Partenaires

Engagé dès son diplôme de l'IEI en poche par la Régie du Rhône, pour être attaché

de direction auprès d'Enrique Ortiz, il œuvre au lancement du réseau Courtiers Partenaires en 2007. Philippe Degaudenzi s'y consacre jusqu'à la fin 2013. Il crée sa propre structure, IMMOCEP, début 2014 en ayant obtenu le mandat de commercialisation d'une douzaine d'appartements à Carouge.

Assez rapidement, il décroche d'autres mandats. «J'ai commencé à m'occuper des ventes pour la régie Tournier dès 2016.» A cette date, Arnaud Tchéráz rejoint la régie de son oncle Bertrand Tournier. Avec François Courvoisier, ils s'associent à Philippe Degaudenzi. Précisons que François Courvoisier, entrepreneur et historien, s'occupe pour sa part du pilotage.

Aujourd'hui, IMMOCEP compte cinq personnes et fonctionne de manière entièrement indépendante, hors des activités de la famille Degaudenzi. La société réalise des expertises dans le but de vendre des biens ou à titre de valeur successorale. Elle commercialise des projets pour le compte d'autres promoteurs et travaille également au développement de ses propres projets en zone villas ou en zone de développement. Sans oublier deux projets en construction, au Petit-Saconnex et au Grand-Saconnex.

Serge Guertchakoff



Portrait d'une alumni de l'IEI

HEUREUSE DANS UNE RÉGIE À TAILLE ET VISION HUMAINES

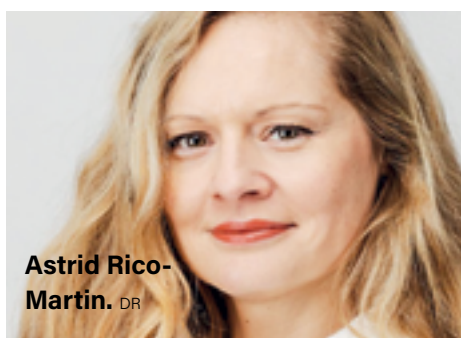
Astrid Rico-Martin, directrice et responsable du département juridique de l'agence immobilière Edouard Brun & Cie SA, a trouvé bien plus qu'un poste: un environnement profondément humain dans lequel elle s'épanouit.

Née à Genève, Astrid Rico-Martin a grandi entre Boston (où son père faisait son doctorat en médecine) et Zurich. De retour à Genève en 1996, elle obtient sa maturité dans la filière orientée biologie-chimie, s'imaginant d'abord suivre les pas de son père.

Sans affinité particulière avec les mathématiques, elle s'oriente finalement vers la Faculté de droit. C'est durant son master qu'elle découvre une réelle passion pour le droit immobilier, notamment grâce aux enseignements de Thierry Tanquerel en aménagement du territoire et de François Bellanger en droit de la construction. C'est avec ce dernier qu'elle réalise son travail de master consacré à la crise du logement en 2007. «Ce sont deux passionnés qui transmettaient vraiment leur enthousiasme et donnaient envie de creuser ces matières», se souvient Astrid Rico-Martin.

Un mentor décisif

Après avoir effectué son stage auprès d'un avocat actif en droit du bail, elle décroche son brevet et est engagée chez Grosjean Didisheim Manfrini Reich. Elle n'y reste qu'une année, mais cette période est dé-



terminante. Bertrand Reich, spécialiste en droit immobilier, jouera un rôle clé dans sa spécialisation en immobilier. Elle crée sa propre étude en décembre 2011. «Bertrand Reich m'a aidée à développer mes compétences et ma clientèle, je lui dois l'orientation qu'a pris ma carrière. Elle validera par la suite sa spécialisation en suivant la formation dispensée par l'IEI qu'elle effectue en une année en 2014. «Cela a été un véritable défi pour moi car ma méthodologie de travail était formatée sur le modèle «juriste». Or, un certain nombre de cours, dont celui consacré aux promotions, nécessitent des raisonnements économiques qui s'éloignent du syllogisme juridique, m'ayant ainsi permis d'étoffer ma compréhension du monde de l'immobilier.» Par ailleurs, Astrid Rico-Martin tombe enceinte peu après avoir débuté la forma-

tion à l'IEI et accouchera de sa première fille à peine deux semaines après la fin des examens. «C'était compliqué, mais l'échec n'a jamais été une option».

Deux opportunités

Par la suite, Astrid Rico-Martin a l'opportunité de devenir responsable du Service gestion et juridique au Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public. «Ce fut un excellent apprentissage tant humain que technique. J'ai notamment beaucoup travaillé sur le développement du quartier de la Concorde à Vernier et les immeubles des Auréas à Carouge.»

Sept ans plus tard, nouvelle opportunité: un poste de directrice en charge du département juridique à la régie Edouard Brun & Cie. Créée en 1967 par Edouard Brun et son fils Jean-Pierre Brun, actuel directeur général, cette agence emploie une cinquantaine de personnes. «Je n'aurais pas quitté les Fondations pour n'importe qui. Je me retrouve dans les valeurs de la régie Brun, laquelle s'est développée autour d'une vision centrée sur l'humain», observe celle qui est désormais également secrétaire de l'Association des Diplômés de l'IEI (ADIEI).

Enfin, sur le plan pédagogique, l'Institut d'Études Immobilières lui a donné l'envie de transmettre son savoir. Depuis 2019, elle dispense un cours d'introduction au droit de l'aménagement du territoire et de la construction à l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immobilier (APGCI).

Serge Guertchakoff



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

Les annonceurs présents dans ce numéro:

ROSSET & CIE	25
BORY	26
MOSER VERNET	26, 28, 32
GRANGE IMMOBILIER	27
SPG PARTNER	28
PILET & RENAUD	29
AGENCE IMMOBILIERE GERARD PALEY & FILS	30
NAEF	31
OFFICE POURSUITES	32
SAVINTER	32
GROUPE BERNARD NICOD	33
BARNES	34
GEROFINANCE – RÉGIE DU RHÔNE	35

Retrouvez + de 39 000
annonces immobilières
sur www.immobilier.ch



A LOUER

LE GRAND-SACONNEX / AÉROPORT



BESOIN DE BUREAUX ADAPTÉS À VOS BESOINS ? DONNEZ VIE À VOTRE PROJET.

Installez votre entreprise dans ces bureaux spacieux, offrant un environnement de travail confortable et pratique à quelques minutes des axes routiers, de l'aéroport et d'organisations internationales.

- Surfaces d'environ 240 m² à 273 m²
- Bureaux individuels et salle de conférence
- Prestations de sécurité
- Transports publics à proximité immédiate
- Places visiteurs disponibles

Loyer : CHF 298.- / m² / an (hc)

Rosset & Cie SA
Khaled Ghoulem
T. +(41) 22 339 39 79
E. commerciaux@rosset.ch





Dardagny

CHF 2'480'000.-

Cette splendide demeure a été entièrement rénovée. L'agencement intérieur se compose de trois suites, trois chambres à coucher, un vaste salon avec cheminée et plusieurs pièces en enfilade ouvrant sur un balcon surplombant le jardin. La cuisine entièrement équipée s'ouvre sur une généreuse salle à manger avec cheminée. Une autre pièce attenante complète cet espace de vie convivial et lumineux. Cette propriété saura séduire les amateurs de belles pierres, en quête d'un bien d'exception dans un environnement paisible et bucolique.

Réf. 78244

Bory & Cie - Agence Immobilière SA - Avenue Rosemont 8 - 1208 Genève
t. +41 (0)22 708 12 30 - f. +41 (0)22 321 78 55

www.bory.ch



Jussy

CHF 6'850'000.-

Habitation à deux logements située sur une magnifique parcelle arborisée de 7'336 m²; parcelle entièrement en zone agricole à l'abri des regards des promeneurs. La maison comprend de belles pièces de réception ouvrant sur le jardin. Les espaces sont généreux, son emplacement dans un hameau est privilégié. La propriété bénéficie d'une vue imprenable sur la campagne genevoise. Une piscine, un garage et un espace extérieur permet le stationnement de huit véhicules.

Réf. 78384

B O R Y
i m m o b i l i e r

COURTIERS
PARTENAIRES
uspi^f geneve

AGENCE IMMOBILIÈRE

Nous estimons votre bien sans engagement



Vente

+41 22 839 09 47
ventes@moservernet.ch

Location

+41 22 839 09 80
gerance.residentielle@moservernet.ch

uspi^f geneve

Chemin Malombré 10 – 1206 Genève
T +41 22 839 09 25 – moservernet.ch



MOSER VERNET & CIE

GRANGE Immobilier SA • Chemin de Grange-Canal 21-23
1208 Genève • +41 22 707 10 53 • vente@grange.ch • grange.ch

PROPERTIES



LULLY (BERNEX)
réf. 78604

En exclusivité : belle maison contiguë

- Maison tout confort, idéale pour une famille
- Terrasse de 47 m², salle de jeux
- Deux places de parking extérieures couvertes

158 m² 3 chambres 6 pièces **CHF 1'790'000.-**



VANDŒUVRES
réf. 78574

Magnifique appartement de standing

- Résidence au cœur d'un parc sécurisé au calme
- Matériaux de qualité, terrasse plein sud de 40 m²
- Box fermé et place de parking intérieure

210 m² 4 chambres 6 pièces **CHF 3'550'000.-**



SATIGNY
réf. 78510

En exclusivité : duplex avec terrasse

- Agréable copropriété avec parc et jeux pour enfants
- Belle pièce de vie avec double hauteur sous plafond
- Deux places de parking souterraines

113 m² 5.5 chambres 3 pièces **CHF 1'370'000.-**



PLAN-LES-OUATES
réf. 78279

Grand appartement traversant au calme

- Au 1^{er} étage d'un immeuble résidentiel
- Terrasse, 2 salles d'eau
- Une cave et deux garages fermés

204 m² 4 chambres 7 pièces **CHF 2'250'000.-**





À louer

Chemin de Grenet 25, Meyrin

**Surfaces administratives plug & play
au cœur de la ZIMEYSA**

- Bureaux à louer dès 460 m²
- Lumineux, ouverts ou cloisonnés
- Prêts à l'emploi, entièrement aménagés
- Places de parc disponibles (1PP/23 m² loués)
- Proche de la gare de Meyrin et de l'autoroute A1
- Vue dégagée sur le Salève

Dimitri Cogne

dco@spgpartner.ch

+41 22 707 46 79



À vendre / À louer Vernier

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

Quarz'Executive: 3'528 m²

Écrin artisanal conçu sur mesure

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

Quarz'Hub: 5'067 m²

Bâtiment efficient et modulable

- Grands plateaux de 1'500 m²
- Divisibles dès 400 m²
- 2 monte-charges
- Charge utile importante
- Portes sectionnelles
- Disponible juillet 2026

quarzip.com

Commercialisation par uni5 SA et spg partner sa

Océane Deguerge | 079 274 37 70 | oceane.deguerge@uni5.ch
Anne-Pascale Marchand | 079 272 51 42 | apm@spgpartner.ch



À louer

SKYLAB - Chemin du Pré-Fleuri 5, Plan-les-Ouates

Découvrez une opportunité unique !

- Surfaces artisanales ou commerciales de 275 m² situées au rez-de-chaussée et entièrement aménagées
- 1'550 m² et 470 m² de bureaux ou ateliers en étage
- Emplacement stratégique et belle visibilité
- Disponibilité immédiate
- De nombreux services disponibles sur place : restaurants, crèche, coiffeur et un service de réception

Juliette Bouverat

jbo@spgpartner.ch

+41 22 707 46 01



À LOUER

PÂQUIS, LEVANT 3

Locaux 230 m²

CHF 7'300.-/MOIS

- Surface polyvalente
- Pas de restauration
- Disponibilité immédiate



SOPHIE EXCHAQUET DOMS
022 839 09 17



À LOUER

HYPER CENTRE, RUE DE LA PÉLISSERIE 16

Bureaux 163 m²

CHF 7'810.-/MOIS

- 3^{ème} étage
- Grand standing
- Récemment rénovés
- Beaucoup de cachet



ANGELA MARTIN
022 839 91 69



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



PILET & RENAUD
1872
GÉSTIONNAIRES DE PATRIMOINE IMMOBILIER

Notre engagement

EXCELLENCE

Au cœur de la Ville de Carouge, notre équipe a piloté avec expertise le projet de rénovation et de surélévation d'un immeuble existant, baptisé 'Le Square'. Ce projet ambitieux, désormais achevé et entièrement commercialisé, a permis la construction de trois nouveaux étages et 8 appartements lumineux, tout en conservant et rénovant le rez-de-chaussée.

Des questions sur le pilotage de vos projets immobiliers ? Contactez notre service !
promotions@pilet-renaud.ch • 022 322 55 23



BERNEX



Jolie maison villageoise de 270 m², cuisine, salon, 4 chambres, 2 sdb, jardin privatif et parking.

CHF 2'800'000.-



PUPLINGE



Habitation à 2 logements de 4 et 6 pièces, travaux à prévoir, grand jardin.

CHF 1'710'000.-



TROINEX



Maison individuelle de 200 m² hab., entièrement rénovée avec sous-sol, grande cuisine, salon avec cheminée, 4 chambres, 3 sdb.

CHF 3'950'000.-



VERNIER



Maison individuelle de 210 m² habitables + sous-sol. Cuisine fermée, séjour et salle-à-manger 4 chambres, 2 sdb. Jardin.

CHF 3'090'000.-



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.-



MEYRIN



Promotion «Alvéa» - Résidence HPE de 5 appartements de 3 à 5 pces avec terrasse ou balcon + 1 cave. Parking en sus.

Dès CHF 957'800.-



PLAN-LES-OUATES



Promotion «Chlorophylle» - Immeuble THPE de 4 appartements de 4 pièces, cuisine ouverte sur le salon, 2 chambres, 2 sdb, grande terrasse, 1 cave. Parking en sus.

Dès CHF 1'443'789.-



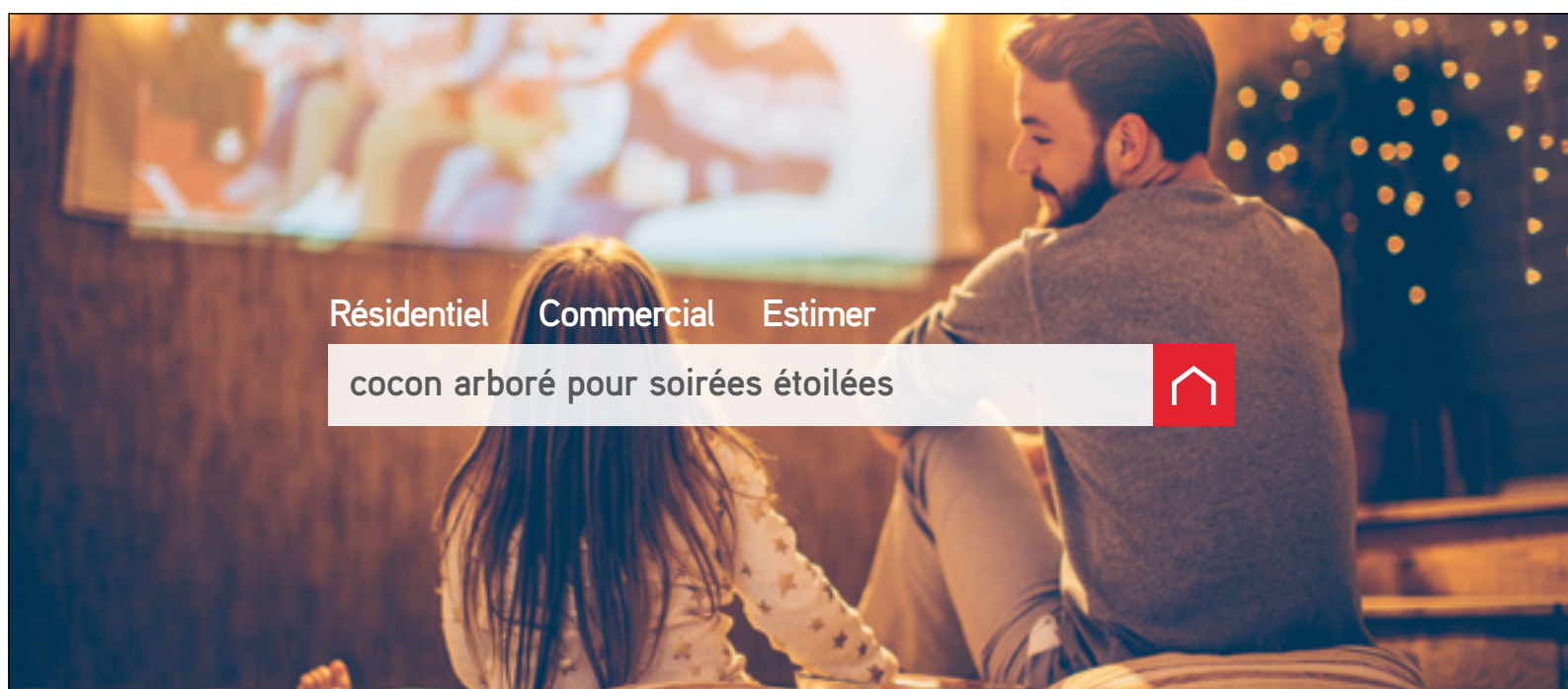
VERNIER



Appartement traversant avec 4 chambres, cuisine équipée, séjour et balcon.

CHF 1'495'000.-

Agence Immobilière Gérard PALEY & Fils SA • T + 41 22 899 18 00 • www.gpaley.ch



Résidentiel Commercial Estimer

cocon arboré pour soirées étoilées



Trouvez votre futur logement **sur le site n° 1***
en Suisse romande

immobilier.ch

tout commence ici

*Nombre d'annonces immobilières de professionnels en Suisse romande

Nouveauté

La Canopée

CRANS-PRÈS-CÉLIGNY

APPARTEMENTS DE STANDING AU CŒUR DU VILLAGE

- Surfaces de 88 m² à 115 m² habitables
- De 3.5 à 5.5 pièces
- Lumineux et spacieux
- Environnement calme et verdoyant

Dès CHF 1'230'000.-

la-canopee-crans.ch



Foncièrement **Durable**

#AgenceNyon

+41 22 994 23 39
promotion.ny@naef.ch



OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Appartement PPE

Commune de Rolle

Route de Lausanne 40, «Résidence Riverolle B»

Le 13 août 2025, à 10h00, à Nyon, Avenue Reverdil 2, salle des ventes juridiques (3^{ème} étage) de l'Office soussigné, il sera procédé à la vente aux enchères publiques de l'objet suivant:

Parcelle PPE no RF 1063, sise à Rolle, Route de Lausanne 40, «Résidence Riverolle B», soit part de 9'883/100'000 de B-F no 343. Droit exclusif sur: Niveau 3: 1 appartement de 7 pièces + 2 cuisines + 3 salles de bains + 2 WC + balcon + bacs à fleurs + 2 caves + 2 garages, constituant le lot 11 du plan.

Appartement N° 11 de 3.5 pièces, d'une surface habitable nette estimée à 81 m² env. + un balcon d'env. 11 m².

Appartement N° 12 de 4.5 pièces, d'une surface habitable nette estimée à 123 m² env. + un balcon d'env. 15 m².

Ces deux logements occupent la partie Est du 1^{er} étage du bâtiment. Ils disposent d'une porte de communication entre les deux séjours respectifs. Au sous-sol, deux caves de chacune 4 m² et deux places de stationnement intérieures font partie du lot.

Estimation de l'office selon rapport d'expertise: Fr. 2'440'000.00

Une visite est prévue le 10 juillet 2025 de 14h00 à 16h00. Rendez-vous des amateurs directement sur place (adresse: Route de Lausanne 40, 1180 Rolle).



Les conditions de vente, l'état des charges, ainsi que le rapport d'expertise, peuvent être consultés au bureau de l'office ou sur le site www.vd.ch/opf - rubrique vente aux enchères.



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



GRAND-LANCY

Bel appartement familial

3 chambres 117 m² PPE CHF 1'495'000.-

- Spacieux séjour
- Pas de vis-à-vis
- A proximité des commodités
- Cave et parking intérieur inclus



COLLONGE-BELLERIVE

Appartement entièrement rénové

3 chambres 105 m² PPE CHF 1'510'000.-

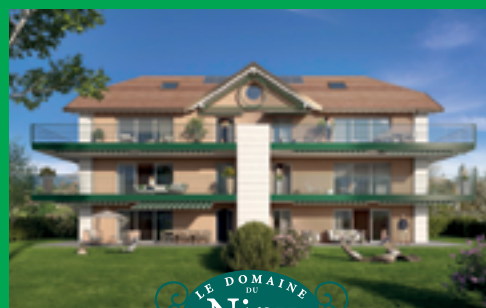
- Rénové en 2025
- Balcon de 5 m²
- Environnement calme et verdoyant
- Cave et parking intérieur en sus

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 CŒUR
D'UN QUARTIER
HISTORIQUE



Quartier des Cèdres
Le nouveau cœur de Chavannes



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

www.bernard-nicod.ch

GROUPE BERNARD Nicod

Depuis 1977

symiose

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

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



THÔNEX

Réf. 78618

Villa neuve THPE avec jardin.

Ossature bois de 2025, 130 m² hab., 2 salles de bains, parcelle d'env. 200 m². 1 place ext.

Annabelle Levy
+41 79 729 87 25

CHF 1'850'000.-



PETIT-LANCY

Réf. 78563

Très bel appartement rénové avec loggia.

4 pièces, 91 m² PPE + loggia 5 m², 2 chs, 1 salle d'eau. 1 box en sous-sol + cave.

Alessia Estupina
+41 76 382 36 97

CHF 1'390'000.-



BELLEVUE

Réf. 60857

Villa Minergie en droit de superficie*.

Construction 2016, 240 m² utiles sur 3 niveaux, 4 chs, 3 sdb. *Parcelle de 230 m².

Veronica Esposito
+41 76 466 03 88

CHF 1'600'000.-

GENÈVE



COMMUGNY

Réf. 78597

Ravissante villa sans vis-à-vis.

Lumineuse, env. 270 m² utiles, 6,5 pièces, mezzanine, environnement bucolique.

Carole Coutaz
+41 79 657 02 20

CHF 2'500'000.-



DENGES

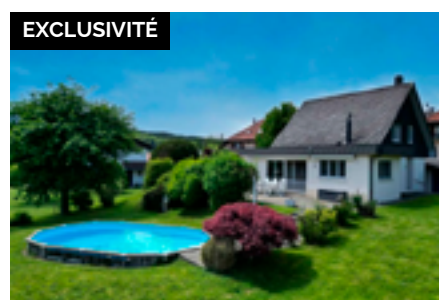
Réf. 60551

Villa individuelle moderne et familiale.

7 pièces, 264m² habitables, situation calme, jardin de 1'236m², garage double.

Pierre-Adrien Haxaire
+41 79 621 28 59

CHF 2'895'000.-



SERVION

Réf. 78625

Villa individuelle de 180 m².

Au cœur du village, quartier résidentiel, parcelle de 1'368 m², 5 chs, boxs et parcs.

Enver Mazreku
+41 79 555 66 62

CHF 1'480'000.-

VAUD



LUTRY

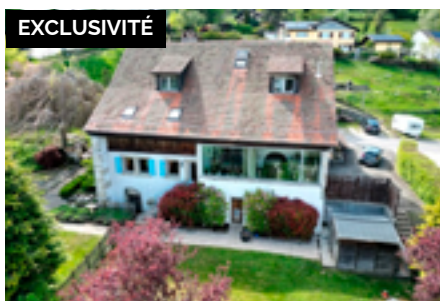
Réf. 78485

Appartement sur les quais.

4 pièces, 127 m² PPE + balcon, traversant, en plein cœur du bourg de Lutry. À rafraîchir.

Jean-Marie Legrottaglie
+41 78 628 18 21

CHF 1'980'000.-



VUCHERENS

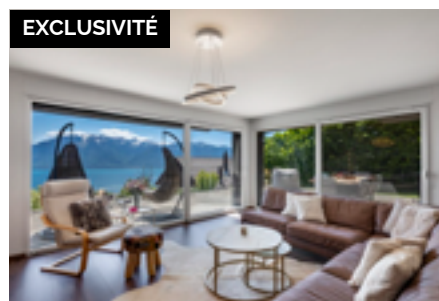
Réf. 61704

Belle maison paysanne du 19^e siècle.

Parcelle de 2'007 m², 8 pièces, 290 m² habitables, généreux volumes, quartier agréable.

Andrea Riccio
+41 79 175 13 17

CHF 1'780'000.-



CHARDONNE

Réf. 61542

Spacieux appartement avec vue lac.

4,5 pièces, 138 m² pondérés, terrasse et jardin privatifs, deux places de parc en sus.

David Tschannen
+41 21 962 80 88

CHF 1'495'000.-

VAUD



Faites estimer votre
bien immobilier en ligne

barnes-suisse.ch



GEROFINANCE
RÉGIE DU RHÔNE

Tous types de biens
et surtout le vôtre

SURFACES COMMERCIALES À LOUER



SATIGNY (GE)

Réf. 911000.502010

Belle surface de 760 m² au 2^{ème} étage, espace divisible

- Immeuble industriel, proche de tous les axes de communication
- Surface lumineuse, 3 open spaces et 15 bureaux fermés
- Accès direct au monte-charge et ascenseur

Véronique PIEREN
022 325 55 71

Prix sur demande
Charges : N.C



CAROUGE (GE)

Réf. 5172.000001

Belle surface industrielle/artisanale de 588 m²

- Accès direct aux véhicules via porte sectionnelle et zone de stockage
- 6 bureaux fermés, 1 salle de conférences et zone sanitaires
- Idéal pour production, stockage, show-room ou boutique industrielle

Véronique PIEREN
022 325 55 71

12'025.-/mois
Charges : N.C



PÂQUIS CENTRE (GE)

Réf. 10080.000022

Bureaux traversants de 286 m² au rez-de-chaussée

- Immeuble contemporain avec accès sécurisé et buanderie
- Surface lumineuse avec terrasse privée de 35 m²
- Possibilité d'aménager en bureaux individuels ou paysagés

Léa PAZZINI
022 325 55 33

7'150.-/mois
CHF 370.- de charges



CAROUGE (GE)

Réf. 12880.000201

Bureau de 108 m² environ au 2^{ème} étage

- Bureau modulable et aménageable au gré du preneur
- Proximité immédiate de l'autoroute A1 et de la gare du Léman Express
- Location doit être compatible avec le but poursuivi par la FTI

Salvatore CRISCIONE
058 219 05 20

2'070.-/mois
CHF 230.- de charges

NOE TV

Electroménager Son • Image

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

COMMANDES EN LIGNE www.noeletv.ch

Le plus grand choix 25, Av. du Pailly

LG TV LED 4K UHD 55UR7800
TV LCD à rétroéclairage LED • Résolution 3840 x 2160 pixels • 2 USB
Dalle 50Hz • 4K Active HDR • 3 HDMI • TV Connectée • Apple Airplay 2



BOSCH Lave-linge WGE02406FR
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 • Fin différée jusqu'à 24h • Ecran LCD • Design antivibration, silence extrême 72 dB (A) • Dimensions (HxLxP) 84,8 x 59,8 x 63,2 cm



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 • Wi-Fi • 3 x HDMI • 2 x USB • TV Connectée : Navigateur Internet • HbbTV



du 11 au 26 juin

**On vous offre
des prix plus bas
que le BLACK
FRIDAY**



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



beko Cuisinière FSS57100GW
Table vitroceramique 4 zones de cuisson • Four convection 60L • 1 grille 1 lèche-frite • 4 fonctions de cuisson • Coffre de rangement • Dimensions (H x L x P) : 85 x 50 x 60 cm



BOSCH Sèche-linge WQG233DOFR
Easy Clean class pour un séchage ultra efficace. Avec filtre de condenseur facile à nettoyer • 14 programmes • Sèche automatiquement et précisément • Design anti vibration • Ecran LED • Fin différée 24h avec affichage du temps restant • Dimensions (HxLxP) 84,2 x 59,8 x 61,3 cm



beko Rafraichisseur d'air EFE6030W
Puissance 65W • 4 fonctions: Ventilateur, Rafraichisseur, Ioniseur et Humidificateur • Programmeur • Affichage LED blanc • Télécommande incluse • Dimensions (H x L x P) : 70 x 38 x 35 cm



BOSCH Lave vaisselle SMS25AW10F
12 couverts • VarioSpeedPlus (x3), demi charge • 5 programmes Intensif, Auto 45-65°C, Eco, Rapide 65°C, Pré-rinçage • Démarrage différé 1-24h • Affichage temps restant • Niveau sonore de 48 db • Cuve polinox • Sécurité Aquastop 100% antifuete • Dimensions (HxLxP) : 84,5 x 60 x 60 cm



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



Whirlpool Climatisation PACW29COL
Climatisation 9000 BTU • Gaz réfrigérant R290 • Puissance de refroidissement 2.8 kW • Technologie 6th Sense, ajustement automatique • Mode Silent pour des périodes plus calmes • Filtre HEPA • Fonction de refroidissement par jet • 3 vitesses de ventilation • Fonction sleep • Télécommande incluse • Niveau sonore : 64dB(A) • Dimensions (HxLxP) : 74,4 x 44,8 x 40cm



**Livraison et
mise en service
par nos
spécialistes**

Plus de 4000 références disponibles de suite

Sous réserve de modification de prix, de modèles et d'erreur d'impression - 06-2025