

NEWS

immobilier.ch

Genève - Vaud

21 mars - 3 avril 2022 · Bimensuel

Actualité · Immobilier · Commerce · Emploi · Gastronomie

Etude Knight Frank

LES PRIX DE L'IMMOBILIER ONT FLAMBÉ EN 2021

Le monde a connu une forte hausse de la richesse globale en 2021, avec des prix de l'immobilier qui ont explosé, selon le Wealth Report. Que risque le secteur à l'heure actuelle? **14-17**

Transition énergétique

Communes:
la rénovation
est en
marche **8-10**

Savoir-faire

MAQ3, spécialiste
de la maquette
d'architecture **18-20**

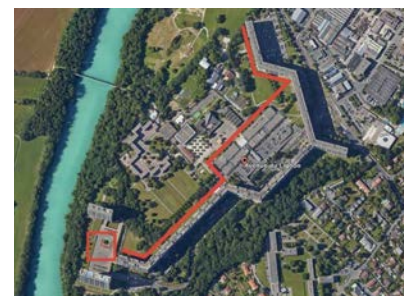


MAQ3/FH

Cité du Lignon

La plus longue expo
photo au monde

25-27



LDD

e-Potek devient

Resolve

Faites de votre prêt hypothécaire
une opportunité financière

Meilleur taux, fiscalité, prévoyance :
optez pour un accompagnement global.



+41 22 566 01 10
resolve.ch

EVOLUTION+

QUARTIER DE L'ÉTANG

3^e et dernière phase

Bâtiment «Le Central»



www.evolutionplus.ch

Candidature
exclusivement en ligne

Visite virtuelle
disponible avec choix
d'aménagement

UN NOUVEAU QUARTIER POUR GENÈVE

Pour réserver votre appartement,
inscrivez-vous dès maintenant!

À LOUER

**246 appartements neufs
du 3 au 6 pièces (ZD LOC)**

Logements disponibles dès avril 2022



GEROFINANCE | RÉGIE DU RHÔNE: gérance, copropriétés, mises en valeur – gerofinance.ch
BARNES: achat, vente, projets neufs, location résidentielle – barnes-suisse.ch



GEROFINANCE
RÉGIE DU RHÔNE

SOMMAIRE

4-13 Actualité

Life Energy Motion, locataire-clé du campus The Hive à Meyrin

La rénovation du bâti est en marche dans les communes de l'Arc lémanique

L'avenir de la construction rime avec BIM

La mobilité et son impact sur l'immobilier s'invitent au MIPIM

14-17 Dossier

Les prix de l'immobilier ont explosé en 2021. Quid de 2022? Etude

18-23 Immobilier

L'atelier de maquettes MAQ3, l'allié des concours d'architecture

Chronique de la CGI: la résiliation de bail pour cause de surélévation

25-27 Culture

La plus longue expo photo au monde pour le jubilé du Lignon

28-29 Gastronomie

Les Gastro brèves

Premier restaurant à Genève en langue des signes

LES CONFIDENTIELS
DE LA RÉDACTION**PSP SWISS PROPERTY A RACHETÉ L'IMMEUBLE QUARTIER DES BANQUES**

La société cotée à la SIX Swiss Exchange vient de racheter à Genève l'immeuble où se situe l'espace de co-working «Quartier des Banques par Signature» et le restaurant Monsieur Bouillon dont la carte est signée Philippe Chevrier. L'immeuble de 3500 m2 abritait auparavant la banque néerlandaise ING avant d'être racheté pour 30 millions de francs par le Suisso-Canadien Philippe Peress qui l'a transformé en espaces de coworking de luxe. Le groupe IWG (Régus, Spaces), dont la master franchise suisse est détenue par le banquier Jacob Safra et Philippe Peress, gère les lieux. Le montant de la transaction entre PSP Swiss Property et Philippe Peress n'est pas connu. Notre rédaction a appris cependant que ce dernier et Jacob Safra ont racheté l'immeuble où se situe la banque BNP Paribas (place de Hollande). L'établissement financier chercherait à se relocaliser du côté du quartier de l'Etoile.

REYL INTESA SANPAOLO VA DÉMÉNAGER

La banque du même nom, fruit de l'intégration de la banque Morval et de la prise d'une participation du groupe Intesa Sanpaolo, devrait déménager en 2023 du 62 rue du Rhône au 4 rue du Rhône, à Genève. Il s'agit de l'emplacement où était situé le grand magasin Aeschbach (chaussures). Fort de plus

de 250 employés, dont environ 200 sur Genève, la banque est à l'étroit. Elle disposera d'environ 4000 m2 de surfaces utiles. L'établissement déclare gérer des avoirs d'environ 15,5 milliards de francs.

PHILIPPE CHEVRIER REPREND UN CAFÉ

Le chef nouvellement nommé ambassadeur de la célèbre maison de champagne Krug va reprendre à partir du 5 mai le café Les Aviateurs, situé à côté de l'entrée du grand Globus du centre-ville genevois, rue du Rhône. Il proposera une petite carte de snacks. Cela ne modifie en rien sa présence au sein du Food Hall Globus avec l'enseigne Denise's Art of Burger.

MB&F S'INSTALLE À CAROUGE

Fondée par Maximilian Busser, la marque horlogère MB&F déménagera en automne dans une grande maison d'hôtes de 660m2 sur quatre étages, situé au rondou de Carouge (route de Drize 2). Aujourd'hui répartie sur 4 différents sites genevois, la société regroupera la quasi-totalité de ses équipes, soit 36 personnes sur 40. Les différents départements – commercial, marketing, logistique, R&D, production, contrôle qualité et direction – seront tous le même toit. Les seules exceptions seront l'atelier d'usinage carougeois et la M.A.D Gallery située à la rue Verdaine dans la Vieille-Ville de Genève.

Meyrin-Satigny

LEM, NOUVEAU LOCATAIRE-CLÉ DU CAMPUS THE HIVE

Le groupe suisse de composants électriques transfère son siège genevois, ses activités de recherche et développement et une unité de production sur le campus technologique The Hive à Meyrin-Satigny.



Le bâtiment vise la très haute performance énergétique. Frank Mentha

Historiquement présente à Fribourg et Plan-les-Ouates (GE), LEM (Life Energy Motion), leader sur le marché de solutions innovantes pour la mesure des paramètres électriques, devient dès avril le cinquième locataire-clé du site The Hive, après HP Enterprise, HP Inc. Luigia Academy et Regus. Un site de 50'000m² situé en bordure de la zone industrielle Zimsaver de Meyrin-Satigny, que la société immobilière HIAG – propriétaire depuis 2014 – développe sur mesure selon les besoins des entreprises technologiques à haute valeur ajoutée.

Conçu pour le groupe coté à la SIX Swiss Exchange et réalisé par CCHE Lausanne SA., bureau d'architectes en charge du projet, le bâtiment accueillant quelque 250 collaborateurs profite des qualités environnementales du campus. L'ancienne friche en limite de terres agricoles a été convertie en «forêt habitée» propice à l'humain placé au cœur de cet écosystème de travail. Grâce à une manière de fonctionner socialement responsable, ce site a reçu la certification ISO-26000.

Une architecture très lisible

Les fonctions de l'édifice sont clairement exprimées par le traitement des trois vo-

L'ancienne friche en limite de terres agricoles a été convertie en «forêt habitée»

lumes superposés qui totalisent 7500m². Dédiés à l'industrie et à la logistique, les deux niveaux du rez, supérieur et inférieur, sont contenus dans un socle massif en béton préfabriqué (panneaux sandwich). Il est chapeauté par une boîte en verre et métal, légère, qui accueille sur trois niveaux le siège mondial, les zones administratives et le département de recherche et développement. En retrait du socle, la boîte offre l'espace d'une longue terrasse de 120m² aménagée au 1er étage, en lien avec la cafétéria. Un couronnement en métal intègre, d'une

>>

QUALITÉ ET FIABILITÉ
LE CHOIX DES GRANDES MARQUES

JOHN DEERE
 STIHL
 KÄRCHER
 SABOT

Chalut Green Service
 JUSSY 022 759 91 91 - MIES 022 755 60 22 - ACLENS 021 731 29 91
www.chalut-greenservice.ch



L'escalier constitue un bel exercice de maîtrise de la conception paramétrique et du design numérique. Frank Mentha

part, une deuxième terrasse avec vue sur le Jura et, d'autre part, les zones techniques. Dessinée par un épais capot extérieur, la trame métallique qui anime la façade rideau dialogue esthétiquement avec la puissante base minérale. La couleur bronze des menuiseries, l'absence de montants dans les angles et le rythme des différents modules s'ajoutent à l'élégance de la composition.

Aux étages, l'organisation spatiale développée par le bureau d'architecte Itten & Brechbuhl s'appuie sur un noyau central de services et communs laissant le plan libre à la distribution des bureaux: open

space, bureaux individuels, salles de conférence, phone box. L'ensemble du concept garantit une grande souplesse, permettant d'anticiper les besoins futurs. A l'intérieur, tout n'est que vibration de la lumière. Le sol blanc allié aux hautes baies vitrées confèrent une luminosité impressionnante aux espaces industriels. Les bureaux, une harmonie de vert clair, de vitrages et de blanc, des faux-plafonds en plâtre perforé suspendu sur la dalle brute, clin d'œil au côté industriel du bâtiment. Ils profitent à chaque étage d'échappées d'air procurées par des ouvrants grillagés dans la

façade, imperceptibles de l'extérieur. Les espaces sont équipés de stores automatiques, l'attique étant pour sa part nanti d'un bardage métallique protégeant de la surchauffe en permanence. Ce bâtiment vise la THPE (très haute performance énergétique).

Escalier magistral

Adossé à la réception, un escalier hélicoïdal joue la vedette. Traversant tous les étages, cette sculpture aérienne constitue un bel exercice de maîtrise de la conception paramétrique et du design numérique. En dialogue avec les marches en chêne, le garde-corps en acier peint ne dépasse pas un 1 cm d'épaisseur. Un élément d'accroche massif est intégré aux dalles sans qu'aucun autre appui soit nécessaire. L'ensemble éclairé par un lustre pendant est ceint par une cage en verre qui répond aux normes de sécurité incendie, tout en ajoutant de la légèreté à cette pièce magistrale. Autre geste intelligemment pensé: la terrasse de l'attique. Ses profonds contrecœurs utilisés pour contenir les gaines techniques, ainsi qu'une partie couverte protègent un espace central, à l'image d'un véritable patio. Les aménagements extérieurs s'inscrivent dans le concept du campus qui s'est donné pour objectif de relier chaque projet à un projet paysager, en phase avec le principe de «forêt habitée» garantissant la biodiversité. Les arbres qui ont dû être

LEM: au cœur de l'électronique de puissance Un site d'avenir

- Fabricant et vendeur de composants électriques pour la mesure de courant.
- Produits de base: les capteurs de courant et de tension pour l'industrie, la traction, l'énergie, l'automobile, les réseaux intelligents.
- Stratégie: l'exploitation de toutes les potentialités intrinsèques de son activité de base.
- Sites de production: Genève, Machida (Japon), Beijing (Chine), Penang (Malaisie).
- Numéro un mondial sur ce marché, LEM est coté au SIX Swiss Exchange depuis 1986.



abattus sont compensés par des plantations indigènes aux abords du bâtiment, tandis qu'une trentaine d'érables en bacs d'acier corten agrémentent un espace de détente face à l'entrée. La nature résonne aussi sur la terrasse du 1er étage, garnie de murets de bûches, de galets du Rhône et de petits végétaux.

Les aménagements intérieurs et les installations industrielles sont finalisés courant mars pour un déménagement de LEM prévu début avril. «Ce déménagement à Meyrin concrétise une nouvelle dynamique, une nouvelle agilité qui nous propulsera encore plus rapidement vers l'avenir», indique Frank Rehfeld, CEO de LEM.

Viviane Scaramiglia

Un site d'avenir

2014	Achat du site par HIAG
2017	Installation de HPI et HPE
2018	Rénovation du premier bâtiment de Hewlett-Packard construit en 1982
2019	HPE rejoint le bâtiment rénové. Installation de Regus, concepteur mondial d'espaces de travail
2021	Ouverture du restaurant Luigia Academy
Avril 2022	Installation de LEM

Sur le site de 60'000m² de surfaces constructibles, le Master Plan de The Hive développé par CCHE Lausanne SA suggère quatre autres bâtiments à construire. Sur le côté du LEM, un parking souterrain de deux niveaux esquisse l'implantation d'une nouvelle construction.



**DES PRESTATIONS INÉGALÉES
ET SUR MESURE POUR UN
DÉMÈGAGEMENT PARFAIT
EN SUISSE ET PARTOUT DANS
LE MONDE !**

Déménagement National & International - Garde-Meubles

205 agences
97 pays
5 continents

Transition énergétique

COMMUNES: LA RÉNOVATION EST EN MARCHÉ

Face au défi de réduction de leur empreinte carbone, les communes de l'Arc lémanique se mobilisent avec des projets d'envergure visant à accélérer le taux de rénovation de leur parc bâti.

C'en'est plus un secret pour personne, les bâtiments polluent. Plus grand gisement d'émissions de CO₂ à ce jour, ils englobent à eux-seuls pas moins de 50% du bilan énergétique du canton de Genève. Une épine dans le pied au regard de la Stratégie 2050 du pays. Si certaines solutions ont été mises sur la table par les autorités cantonales telles que le versement de subventions ou encore l'adaptation des règlements en matière de construction, toutes ont montré des limites. Reste le levier de la rénovation qui, quant à lui, a fait ses preuves au niveau communal avec l'exemple réussi d'Onex-Rénove. Désormais pionnière en la matière, c'est d'ailleurs tout un mouvement à l'échelle des communes romandes que la cité onésienne a initié via son projet pilote.

Accompagner pour mieux rénover

En effet, les chiffres parlent d'eux-mêmes: dès 2016 Onex a réussi à augmenter de 0,7% à 7,5% son taux de rénovation annuel d'immeubles locatifs en misant sur l'accompagnement des propriétaires et des régisseurs. Alors que celui du pays stagne actuellement à moins de 1%, Onex-Rénove a ainsi montré la voie à ses semblables. Ce qui a d'abord inspiré Lancy en 2019 puis Carouge et le Grand-Saconnex qui se sont ralliées toutes trois début mars pour lancer le programme Commune-Rénove. Mutualisé sous l'égide de SIG-éco21 en partenariat avec l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), ce projet vise

«Tout propriétaire qui se montre intéressé peut nous contacter, indépendamment de sa commune»



Caroline Cacheiro,
responsable SIG-éco21

en priorité les bâtiments locatifs de plus de 500 m², construits entre les années 1946 et 1990.

Bien plus qu'une simple campagne de sensibilisation, «cette approche tente d'informer et de conseiller le plus en amont possible les partenaires dans leur processus décisionnel pour qu'ils aillent au bout de leur démarche. Nous nous rendons compte qu'il y a beaucoup de projets de rénovations partielles qui démarrent alors que l'on pourrait challen-

ger d'autres variantes de travaux, aller plus loin», souligne Caroline Cacheiro, responsable SIG-éco21. Les freins les plus souvent cités par les propriétaires étant la peur d'entreprendre des travaux colossaux, la complexité des modèles économiques et la lourdeur administrative, Commune-Rénove vient à leur secours. «Des ingénieurs énergéticiens qui ont plus de dix ans d'expérience locale vont pouvoir aider les propriétaires et régisseurs afin de faciliter le processus, déterminer les objectifs et ficeler les projets. Les différents offices préavisateurs vont également venir préparer chaque dossier pour qu'ils tiennent la route», ajoute la responsable. Financé par les communes partenaires, le programme fera un focus sur les bâtiments situés sur ces territoires mais prévoit d'ouvrir ses workshops à l'ensemble des Genevois, comme l'indique Caroline Cacheiro: «Nous n'avons pas fait de publicité pour ce projet, cela s'est fait naturellement sur demande de ces trois communes mais tout propriétaire qui se montre intéressé peut nous contacter et s'inscrire seul, de manière proactive, indépendamment de sa commune.» A savoir que d'autres localités ont d'ores et déjà prévu d'intégrer la boucle courant 2023. Une nécessité selon la jeune femme car «il va falloir mettre les bouchées doubles si nous souhaitons atteindre les objectifs du plan directeur de l'énergie».

L'urgence d'agir à grande échelle

«Seul on va vite, ensemble on va plus loin», a rappelé le conseiller administra-



Le levier de la rénovation fait ses preuves au niveau communal. LDD

tif de la Ville du Grand-Saconnex lors du lancement de Commune-Rénove. Lancy, qui avait déjà commencé à s'engager de son côté, s'est accordée à cette idée. «La consommation de nos bâtiments de l'après-guerre est de 1,5 à 3 fois supérieure à celle de ceux rénovés. Cet enjeu est prioritaire pour nous mais il reste encore des points à améliorer. Par exemple, le défi des immeubles multipropriétaires ou encore des propriétés présentes sur plusieurs communes. Nous avons donc tout intérêt à mutualiser nos efforts avec nos voisins», commente Damien Bonfanti, conseiller administratif de la Ville de Lancy. Ces trois communes représentant pas moins de 14% du parc

«La consommation de nos bâtiments de l'après-guerre est de 1,5 à 3 fois supérieure à celle de ceux rénovés»

Damien Bonfanti, conseiller administratif de la Ville de Lancy

immobilier du canton de Genève, cette expérience permet de faire un bond en avant côté genevois.

Des communes vaudoises se lancent

Dans les contrées vaudoises aussi, les communes s'activent. Romande Energie s'est associée au Centre de recherches énergétiques et municipales (CREM) afin de développer en 2020 le projet vaudois Commune Rénove. Après un essai qui se terminera à la fin de l'année dans les communes de Vevey et Morges, ce programme, similaire au genevois dans l'objectif de simplifier la concrétisation des projets de rénovation mais qui diffère sur son étendu, se verra ensuite répliqué à foison. «Nous avons suivi avec grand intérêt le projet Onex-Rénove et ses résultats prometteurs. Convaincus de l'efficacité de la démarche, nous avons eu la volonté de mettre en place une méthode permettant de la répliquer et la déployer à plus grande échelle, au niveau cantonal. Tel un outil au service de tous, Commune Rénove pourra ensuite être utilisé dans le canton, peu importe les spécificités locales», indique le porte-parole, Ludovic Roussin. Afin de capitaliser sur cette méthodologie, un autre projet du même type sera déployé prochainement dans un autre canton romand. Preuve, s'il en fallait encore une, que la rénovation est bel et bien en marche.

Julie Müller

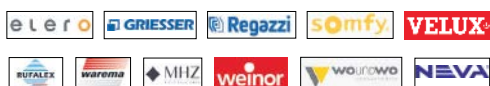


Route de Drize 73A • 1234 Vessy GE

T. +41 22 525 25 66

info@rafaelstores.ch
www.rafaelstores.ch

**RAFAEL STORES,
chaque projet reste unique!**



Salon international à Cannes

LA MOBILITÉ ET SON IMPACT SUR L'IMMOBILIER S'INVITENT AU MIPIM

Le plus grand salon mondial de l'immobilier, du 15 au 18 mars à Cannes, a été l'occasion d'aborder un sujet brûlant pour les acteurs romands du secteur, celui de l'influence des transports sur l'évolution du bâti.

Au milieu des 17'000 visiteurs venus des quatre coins de la planète pour assister au MIPIM, à Cannes, plus grand salon international et rendez-vous incontournable des acteurs de l'immobilier, la région lémanique s'est offert une place de choix. Et ce, via le stand de l'association Horizon Léman (dont *immobilier.ch* était partenaire) qui a réuni du 15 au 18 mars pas moins de 230 pontes romands du domaine (dirigeants, promoteurs, urbanistes, avocats). Pour l'occasion, lors de conférences organisées par l'association, l'impact de la mobilité sur le marché immobilier a fait l'objet de nombreuses discussions.

Réorganiser le territoire autour des gares

L'objectif 2050 de neutralité carbone au niveau fédéral ayant marqué un tournant majeur pour les professions du secteur, l'enjeu de la mobilité est devenu une priorité pour tous. Humbert David, fondateur et directeur de Passagers des Villes, a d'ailleurs tenu à présenter une étude réalisée pour le canton de Genève et terminée il y a tout juste quelques semaines: «Le but était de comprendre comment organiser le territoire du Grand Genève autour des gares afin de réduire les émissions de carbone et atteindre l'objectif cantonal de -60% d'ici à 2030.» Avec actuellement 10 tonnes de CO2 par



LDD

Avec l'objectif 2050 de neutralité carbone, l'enjeu de la mobilité est devenu une priorité pour tous

habitant et une volonté d'abaisser ce niveau à une tonne par habitant (ce qui équivaut aux émissions de 1910), l'expert s'est montré inquiet face aux résultats de l'analyse. Sachant qu'entre 2030 et 2040, les prévisions de croissance démographique envisagent environ 150'000 nouveaux habitants sur le Grand Genève, dont la moitié pourraient s'installer dans un rayon d'un kilomètre aux abords des gares, plusieurs scénarios ont été testés par Humbert David et son équipe. «Afin de répondre à cette demande, il faudrait notamment construire 6 millions de m2



Humbert David, fondateur et directeur de Passagers des Villes LDD

de logements, 3,8 millions de m² de bureaux, 1,5 million de m² de commerces et 1,5 million de m² d'équipements de services publics. Un volume théorique de mètres carré gigantesque à construire autour des gares entre 2030 et 2040, c'est pour le moins ambitieux», décrit-il. De là, un travail de classification des gares de l'agglomération du Grand Genève a été réalisé afin d'essayer de trouver un point d'équilibre. Des incohérences telles que pour la gare de Coppet, une des stations les mieux desservies de la zone alors qu'il y a très peu d'urbanisation aux alentours ou encore celle de Valleiry, en France voisine, où les pavillons sortent de terre à foison mais où seuls deux trains circulent par jour, ont été pointées du doigt. «Le concept de métropole ferroviaire auquel on aspire tous est très intéressant mais cela ne peut pas marcher dans la situation actuelle avec une telle différence d'offre ferroviaire. Surtout qu'il reste encore l'autre moitié des 150'000 futurs habitants à placer», note Humbert David.

La solution miracle encore introuvable

Même désarroi du côté du directeur de Citec Ingénieurs Conseils, Franco Tufo, qui s'est exprimé sur l'écran de fumée que le télétravail génère. «Nous voyons émerger le mythe du télétravail et la désertion des bureaux comme permettant de réduire le nombre de kilomètres et donc d'émissions carbone mais il n'en est rien. Prenez le cas de l'employé qui habite à Hermance et effectue 100 kilomètres par semaine pour aller à son travail. A partir du moment où il n'a plus qu'à venir trois fois par semaine au bureau, il ira télétravailler dans son chalet à Verbier et ce n'est plus 100 mais 200 kilomètres hebdoma-

dares qu'il effectuera. L'équation est loin d'être évidente», a-t-il rappelé.

Un autre remède à la pollution provoquée par la mobilité a été cité à de multiples reprises: celui d'aménager des villes du quart d'heure. Sylvain Ferretti, directeur de l'Office de l'urbanisme genevois a tenu à clarifier ce en quoi elles consistent. «Il y a souvent la confusion, mais je pense qu'il ne faut pas la voir comme une simple durée mais plutôt comme une succession de modes de transports et leur complémentarité. Le

but n'étant pas de construire un centre-ville avec tout, des périphéries avec rien et qu'il y ait juste quinze minutes de trajet entre les deux. Il faut une ville avec des lieux d'intensité et que chacun d'eux soient facilement accessibles, si possible en un quart d'heure en fonction des moyens de transport utilisés», a-t-il souligné. Une chose est sûre, les trois jours n'ont pas suffi à clore le débat qui risque encore de s'étirer dans la durée, bien que 2030 approche à grands pas.

Julie Müller



«UN ÉTALEMENT URBAIN CONTRAIRE AUX OBJECTIFS»

Le message de Yves de Coulon, avocat spécialiste de l'immobilier et président de l'association Horizon Léman:

«Lors de la préparation du MIPIM 2020 (annulé tout comme l'édition 2021 pour cause de pandémie), le sujet de la mobilité et son impact sur l'immobilier s'était imposé au comité d'Horizon Léman comme thème à traiter lors de nos table ronde et Forum Suisse. Le développement de nouveaux quartiers tels que Lancy Pont-Rouge, l'Etang ou le PAV, à Genève, qui disposent d'une offre très riche en termes de mobilité et ayant un impact indiscutable sur le marché et les attentes des utilisateurs, en étaient l'exemple. Entre temps, la crise du Covid a accéléré la prise en compte de l'urgence climatique et l'adoption des plans climats genevois et vaudois se sont faits l'an dernier. L'explosion soudaine du télétravail a ajouté de nouveaux enjeux: des déplacements moins fréquents qui incitent à s'installer plus loin de son lieu de travail, à la campagne où la qualité de vie paraît meilleure, ce qui pourrait contribuer à un étalement urbain contraire aux objectifs de l'aménagement du territoire définis par la LAT [Loi sur l'aménagement du territoire]. Reprendre la thématique pour cette édition du MIPIM 2022 s'est donc imposée d'elle-même et est plus que jamais adaptée au contexte actuel.»

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Tél. 022 308 88 00
www.balestrafic.ch

Innovation

L'AVENIR DE LA CONSTRUCTION RIME AVEC BIM

A l'heure d'une généralisation des outils numériques, le Bâti immobilier modélisé devrait permettre de faciliter la lente mais inévitable transition digitale du secteur en Suisse.

Plein de potentiel, le domaine de la construction accuse pourtant un important retard sur la digitalisation. L'institut McKinsey place d'ailleurs le secteur du bâtiment tout en bas du classement mondial, juste devant l'agriculture et la chasse. Heureusement, une solution est en train d'émerger sous le nom de BIM (Bâti immobilier modélisé) et risque de bousculer les habitudes voire de devenir indispensable.

L'engouement est présent en Suisse

Bien plus qu'un logiciel qui a le vent en poupe, le BIM est un processus de travail collaboratif qui s'étend de la phase de conception à celle de démolition d'un ouvrage. Le but étant de réaliser des maquettes numériques contenant des objets 3D qui compilent des données de manière intelligente et structurée. En clair: un jumeau numérique du bâtiment rassemble l'ensemble des caractéristiques physiques et techniques de l'infrastructure et offre une base de données utile à sa gestion. «Il ne faut pas oublier que les délais de réalisation ainsi que les contraintes énergétiques et réglementaires ne sont pas les mêmes qu'il y a quinze ou vingt ans. Cette technologie a l'avantage de faciliter grandement notre travail», assure Mathieu Rigaud, responsable des projets d'innovations BIM chez Vinci.

Ayant déjà convaincu une partie de la branche, le BIM gagne peu à peu en popularité en Suisse. Ce qui n'a pas échappé à l'Etat de Genève qui développe

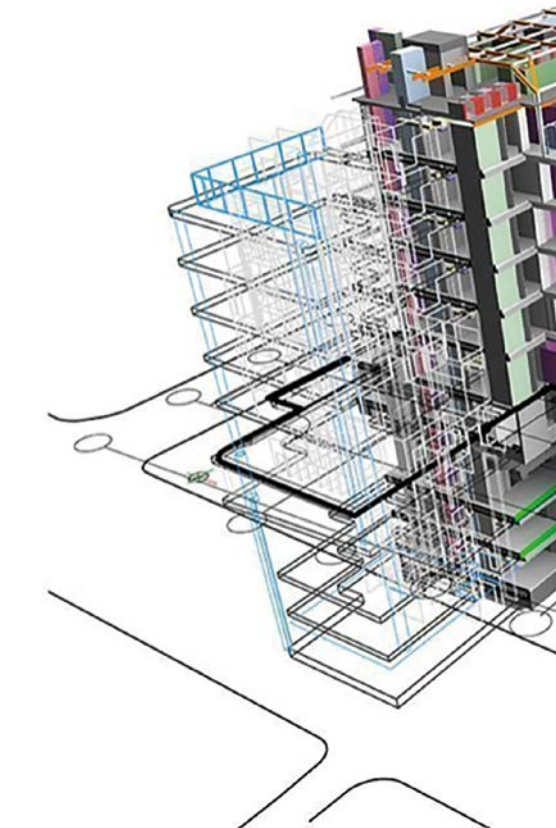
«*Cette technologie a l'avantage de faciliter grandement notre travail*»

Mathieu Rigaud, responsable des projets d'innovations BIM chez Vinci

depuis 2017 le projet BIM Etat pour l'avancement des dépôts d'autorisation de construire en BIM dans le canton. Une opération saluée lors du salon BIM DAY GVA ayant eu lieu le 10 mars dernier à Palexpo (*immobilier.ch* était partenaire). Pour sa deuxième édition, l'évènement a réuni pas moins de 35 exposants et plus de 600 visiteurs venus en nombre pour échanger avec les pionniers du BIM en Suisse romande.

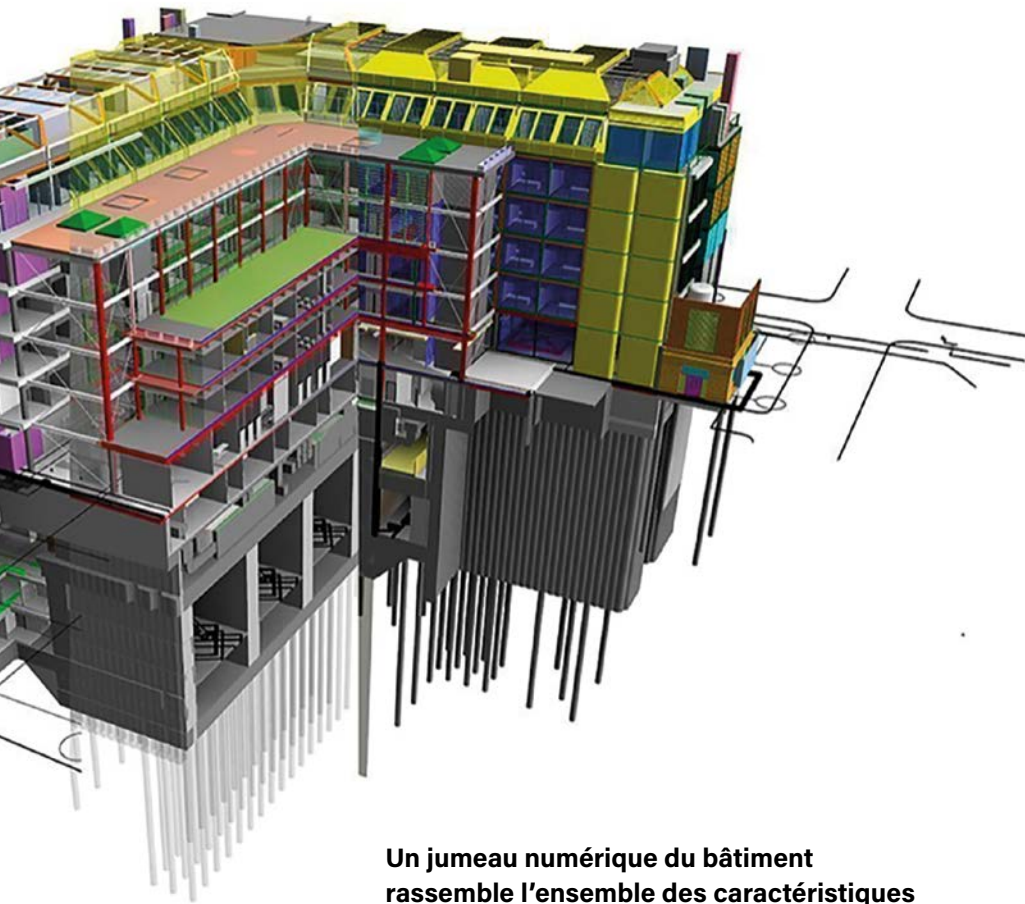
Des projets de taille ouvrent la voie

Tour à tour, des acteurs tels que Franck Jurain de la société Betelec ou Serge Goepp de Lean Projet se sont succédé sur scène pour vanter les mérites du BIM. Le spécialiste de Vinci, Mathieu Rigaud s'est quant à lui attardé sur la question de l'utilité du jumeau numérique dans l'exploitation d'un ouvrage: «Le niveau de détail de la modélisation permet d'analyser ses données en



Le salon BIM DAY GVA a eu lieu le 10 mars dernier à Palexpo. LDD

temps réel et ainsi d'optimiser le fonctionnement d'un bâtiment.» Il est dès lors possible de naviguer virtuellement dans ses bureaux, d'analyser les variations de températures ou d'éclairages pour limiter les consommations inutiles mais aussi de gérer sa maintenance. «Jusque-là, l'information sur les équipements ne préoccupait personne sauf le jour où un balcon tombait et que les



Un jumeau numérique du bâtiment rassemble l'ensemble des caractéristiques physiques et techniques de l'infrastructure.

STW Architecte / Bouygues UK

avocats débarquaient ou alors lorsqu'il y avait un problème de plomberie et qu'il fallait détruire les murs pour voir où passait le tuyau», souligne l'expert de Vinci. Désormais, tout se visualise numériquement.

Un facilitateur du début à la fin

Néanmoins, le BIM déploie véritablement tout son intérêt lorsqu'il est intégré dès le début du processus de construction. A l'image du Campus Pictet de Rochemont, prévu pour 2025 sur plus de 66'000 m² de surface à la route des Acacias et conçu en full BIM. «Sur un projet aussi emblématique, nous sommes bien conscients que de le faire en BIM donne un signal fort et positif. Nous avons voulu miser sur l'avenir pour avoir davantage de contrôle sur notre bâtiment, avoir une meilleure efficacité et ne pas se fermer les portes sur le futur», déclare Jean-Hugues Hoarau,

responsable de la division immobilier et logistique pour le groupe Pictet.

Ce dernier est revenu sur l'expérience en cours et les multiples avantages du BIM tout au long du processus. Tout d'abord avec la phase de conception, où le BIM permet une meilleure compréhension du projet. «Lorsque vous allez voir des banquiers ou des personnes qui ne sont pas du métier, cette approche 3D avec des images de synthèse plutôt que des coupes et des plans facilite réellement la prise de décision», indique-t-il. Lors de l'étape de réalisation à nouveau, le BIM facilite la communication avec une coordination améliorée entre les partenaires. Aussi, lors de l'exploitation, la gestion de la data, la maintenance préventive et les services aux utilisateurs sont à disposition grâce au BIM. «Si on se projette dans quelques décennies, sur la déconstruction également, le BIM aura toute son utilité. Je crois profondément

que maîtriser les données liées au bâtiment sera clé pour plus tard», commente Jean-Hugues Hoarau.

Du fait de la raréfaction des différentes matières premières pour les chantiers, le BIM permettra notamment le recyclage ou la réutilisation des matériaux. «D'ailleurs, avec une approche BIM, si dans vingt-cinq ans un matériau est pointé du doigt comme néfaste, ce qui est le cas avec le HBCD actuellement, nous aurons son emplacement exact grâce à notre maquette numérique. Les informations dans cet outil nous seront tôt ou tard très utiles», conclut l'expert immobilier.

Julie Müller

LA RECONSTRUCTION DE NOTRE-DAME SE FERA EN BIM

Tout le monde se rappelle le 15 avril 2019, lorsque la cathédrale de Notre-Dame de Paris, en proie aux flammes, subissait un incendie ravageant l'intégralité de sa charpente. Emmanuel Di Giacomo, responsable Europe du développement des écosystèmes BIM chez Autodesk, a participé au BIM DAY GVA (dont *immobilier.ch* était partenaire) afin de décrire la reconstruction de la cathédrale réalisée en processus BIM. «L'objectif est d'aider le président français à tenir son engagement qui est de reconstruire le bâtiment pour 2024, et ce, à l'identique pré-incendie», témoigne-t-il. A l'aide de nuages de points et de prises de vues par drone, un modèle 3D a ainsi pu être élaboré comme le raconte le spécialiste: «De par sa complexité et son gigantisme, il a fallu un travail de fourmi pour représenter avec fidélité chaque détail de la cathédrale car il n'existait aucun plan d'époque de ce monument historique. Nous partions de zéro.» La maquette BIM qui observe une précision de l'ordre de 1 à 4 cm et qui a analysé entre autres les 3000 m³ de murs en pierre, les 3925 m² de toiture en plomb et les 186 voutes, servira à présent aux 250 entreprises impliquées dans la restauration du bâtiment.

Etude sur la richesse mondiale

2021 A ENREGISTRÉ UNE EXPLOSION DE MULTIMILLIONNAIRES. QUID DE 2022?

Le monde a connu une forte hausse de la richesse globale en 2021, avec des prix de l'immobilier qui ont explosé selon le Wealth Report présenté par Naef Prestige Knight Frank. Que risque le secteur immobilier à l'heure de la guerre en Ukraine?

C'est un fait établi depuis plusieurs années déjà: le monde compte de plus en plus de riches à travers les continents. En effet, malgré la pandémie de Covid qui a frappé les économies de nombreux pays durant près de deux ans, les multimillionnaires ont augmenté de 9,3% en 2021, soit une forte hausse par rapport à 2020 qui en n'enregistrait que 2,4% de plus. Selon la 16e étude du Wealth Report sur la richesse mondiale publiée par Knight Frank, la population d'UHNWIs (Ultra-high-net-worth individuals, ceux qui possèdent 30 millions de dollars ou plus, y compris leur résidence principale) a connu, l'an dernier, la plus grande croissance depuis 2017.

L'augmentation de la richesse a été la plus forte en Amérique du Nord (+12,2%), en Russie (+11,2%), en Australie/Nouvelle-Zélande (+9,8%), au Moyen-Orient (+8,8%), en Amérique latine (+7,6%), en Europe (+7,4%) et en Asie (+7,2%). L'Afrique, en revanche, a connu une baisse des UHNWIs (-0,8%). En termes de pays, les cinq premiers gagnants ont été les Etats-Unis, le Royaume-Uni, la

«La guerre en Europe pourrait pousser les propriétaires à songer à vendre leurs biens alors que les prix de l'immobilier sont au sommet»



John Plassard, directeur à la banque Mirabaud

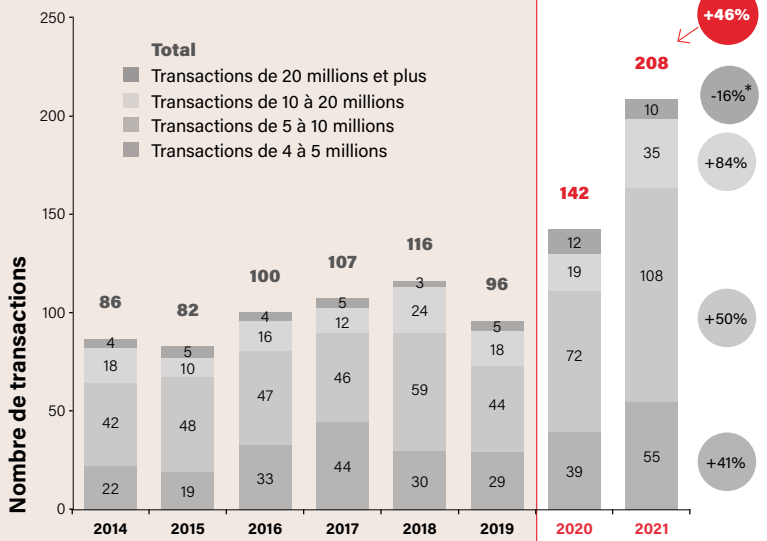
France, le Japon et la Chine continentale. Le marché des actions a joué un rôle important dans la création de richesse. Rien qu'en France, le CAC 40 a augmenté d'environ 30% au cours de l'année 2021 et le S&P 500 américain de plus de 25%.

L'immobilier: valeur refuge?

Le foncier, la plus ancienne des classes d'actifs, domine depuis plusieurs années les investissements des personnes fortunées. En effet, près d'un tiers du patrimoine des UHNWIs est détenu dans leurs résidences principales et/ou secondaires. La hausse ou la baisse de la valeur de ces actifs a des répercussions sur le flux de la richesse dans le monde. La pierre est et a toujours été une valeur refuge, il n'y a aucun doute là-dessus, confirme John Plassard, directeur à la banque Mirabaud. «Cependant, avec les événements actuels, il est possible que les investisseurs se montrent de plus en plus «exigeants» lorsqu'il s'agira d'acheter un bien immobilier en n'acceptant plus de payer «n'importe quel prix». On pourrait ainsi voir le nombre de logements vacants devenir plus important, ce

1. Nombre de transactions prestige par segment

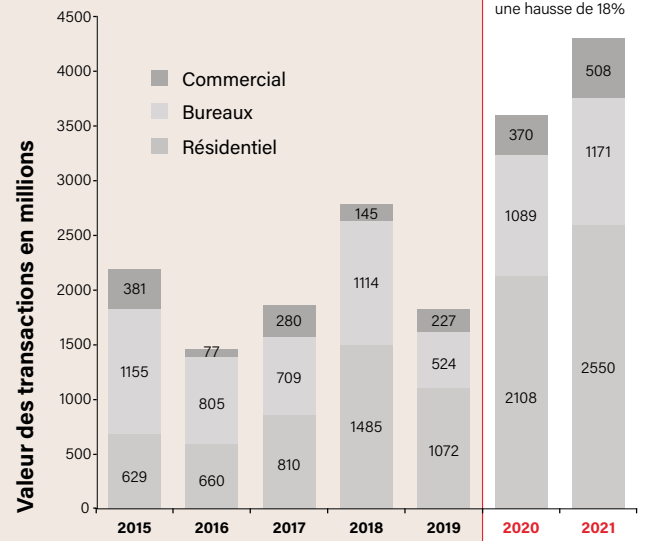
Canton de Genève



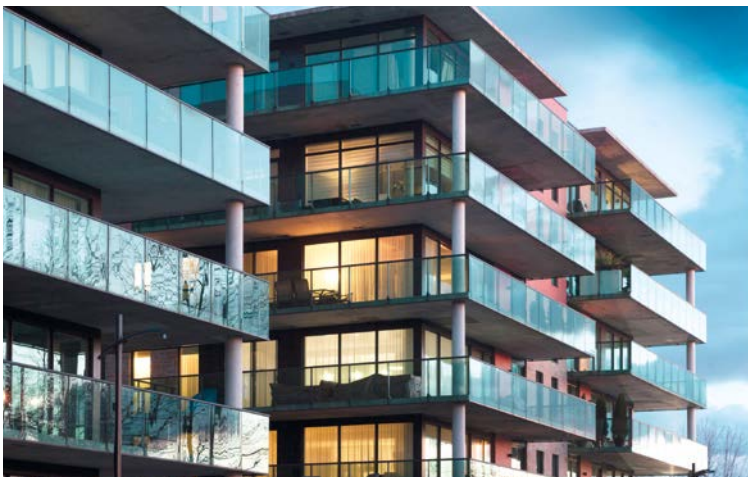
*3 transactions > à CHF 50 mio qui représentent plus de CHF 169 mio de ventes

2. Répartition des ventes d'immeubles par type

Monde



Naef Prestige Knight Frank



Le foncier domine les investissements des personnes fortunées. LDD

qui bien évidemment rendrait le marché plus fluide et plus naturellement régulé. La spéculation pourrait ainsi se réduire et un logement devenir un foyer où l'on vit, mais aussi un 4e pilier.»

En effet, l'invasion de l'Ukraine pourrait avoir un impact sur les prix de l'immobilier, estiment plusieurs experts interrogés. «Il y a déjà une augmentation [du prix] des énergies qui va impacter le budget des ménages et leur capacité d'achats», explique Jacques Emery, directeur des ventes chez Naef Prestige. Selon John Plassard, les crises ont toujours eu des différents effets sur l'évolution des prix de l'immobilier. «Lors de [la pandémie] du Covid, on a constaté, contrairement aux précédentes crises économiques, que les personnes s'étaient «attachées» à la pierre d'une manière quasi instinctive. Malgré la hausse du taux de chômage, le seul bien qui importait était l'immobilier ou l'acquisition d'un bien immobilier pour sa sécurité.» La guerre en Ukraine revêt un autre profil, selon l'expert. En effet, elle impacte les Suisses d'une autre manière. «Tout d'abord au niveau du ren-

>>



La tendance à fuir la ville, stimulée par la pandémie, a entraîné une forte augmentation de la demande dans les Alpes. LDD

chérissement des prix qui a une influence sur notre vie de tous les jours (hausse des prix à la pompe, du chauffage, de l'alimentation) et grève notre consommation. Ensuite, au niveau de la confiance des consommateurs puisque la guerre se déroule en Europe et pourrait avoir des conséquences sur notre futur proche. Ces deux éléments pourraient pousser les propriétaires à songer à vendre leurs biens alors que les prix de l'immobilier sont au sommet, ajoute John Plassard. Ainsi, «le niveau actuel des prix de l'immobilier face à une nouvelle incertitude (la guerre en Europe) pourrait amener les prix à consolider un peu. Consolider et non corriger», précise l'expert.

Flambée à Dubaï, Moscou et Miami

Afin de connaître l'évolution des prix des principaux marchés résidentiels haut de gamme dans le monde, Knight Frank a développé le Prime International Residential Index (PIRI). PIRI analyse 100 villes clés, aussi bien des métropoles que des stations balnéaires et de ski. En 2021, les marchés résidentiels de luxe du monde entier ont connu une période de forte activité. La valeur de l'indice PIRI a augmenté de 8,4%, soit sa plus forte augmentation depuis son lancement en 2008 (un peu moins de 2% en 2020). Sur les 100 marchés du luxe, seuls sept ont vu leurs prix baisser en 2021 et 35%

*Près d'un tiers
du patrimoine
des ultra-riches
est détenu dans
leurs résidences
principales
et/ou secondaires*

ont vu leurs prix augmenter de 10% ou plus. En tête de classement: Dubaï avec 44% d'augmentation en un an. Avec une croissance des prix de 42%, Moscou arrive en deuxième position. San Diego (+28,3%), Miami (+28,2%) et les Hamptons (près de New York, +21,3%) constituent le reste du top cinq.

Saint-Moritz, Verbier et Zurich

En Europe, la station grisonne Saint-Moritz se situe dans le top 5 de l'indice avec une augmentation de 16,5%. Parmi les autres villes suisses analysées, Verbier et Zurich sont aussi dans le haut du classement avec respectivement 10,2%

et 10% d'augmentation. Genève suit de près avec + 9%, Lausanne +6% et Gstaad +3,8%.

Ventes de prestige: bond à Genève

4,97 milliards de francs environ, c'est le montant des transactions des ventes «résidentiel» et «prestige» en 2021 dans le canton de Genève, soit plus de 20% de croissance entre 2020 et 2021 (36% pour les ventes «prestige»). Le marché du luxe (biens supérieurs à 4 millions) a subi une forte croissance entre 2020 et 2021 avec 20% en volume et +46% en nombre de transactions. Quant au secteur résidentiel, le marché a été relativement stable avec une croissance de +8,8% en nombre de transactions (voir tableau 1).

Avec une augmentation des ventes de 84%, le segment de l'hyperluxe (biens entre 10 et 20 millions) enregistre la plus forte croissance par rapport à 2020. Parmi les transactions effectuées dans le canton de Genève, trois d'entre elles dépassent les 50 millions de francs et représentent à elles seules un montant total des ventes de 169 millions de francs. Au niveau communal, Cologny prend la tête des communes ayant enregistré le plus de transactions, avec 43 ventes en 2021, devant Genève et Collonge-Bellerive.

Ruée sur l'immobilier commercial

Selon The Wealth Report, les investissements de capitaux privés dans l'immobilier commercial ont totalisé 405 milliards de dollars en 2021 (380 milliards de francs), marquant une augmentation de 52% par rapport à l'année précédente et de 38% par rapport à la moyenne des cinq années précédant la pandémie (voir tableau 2). L'enquête Knight Frank a révélé – avant qu'il n'y ait le début du conflit en Ukraine – ses perspectives pour 2022. Soit un quart des personnes très fortunées (UHNWI) prévoyaient d'investir directement dans l'immobilier commercial. Parallèlement, 20% des personnes interrogées ont indiqué qu'elles investiront indirectement par le biais de fonds de placements immobiliers, de financement par la dette et d'éco-financement.

En termes de secteurs, les capitaux privés seront principalement dirigés vers les bureaux (43%), suivis par les secteurs industriels et logistique (17%) et résidentiel (16%). Les UHNWI chercheront aussi

à diversifier leurs portefeuilles en se tournant vers des secteurs spécialisés tels que les soins de santé (40%), la vie des seniors (28%), les data-centers (26%) et la bioscience (23%).

Verbier: toujours à la hausse

Quels sont les 12 «hot spots» qui vont connaître une augmentation de leurs prix supérieure à la moyenne au cours de ces cinq prochaines années? Verbier se distingue des autres stations alpines notamment grâce à son offre éducative. Selon les experts de Knight Frank, la station devrait voir ses prix augmenter entre 10% et 20%. Pour Annabelle Common, responsable ventes Alpes, «avec son accès facile à l'aéroport, sa situation et ses excellentes écoles, Verbier est très demandée par les acheteurs locaux et internationaux». Par ailleurs, la tendance à fuir la ville, stimulée par la pandémie, a entraîné une forte augmentation de la demande dans les Alpes. Les décisions suisses – uniques en Europe – de rouvrir les stations de ski en décembre 2020 ont encore renforcé l'attrait des cimes helvétiques. Au niveau de l'augmentation des prix en 2021, Saint-Moritz occupe la première place de l'indice avec une hausse de 16,5%, suivi de Klosters, Davos et Verbier qui ont toutes vu les prix des biens immobiliers bondir de plus de 10%.

Chantal de Senger

FORT ATTRAIT POUR LES MONTRES ET LE VIN

Les montres de collection et les vins fins ont conduit l'indice Knight Frank Luxury Investment Index (KFLII) à sa plus forte performance annuelle depuis 2018. Avec une croissance moyenne de 16%, les deux classes d'actifs reflètent une année forte pour les investissements de luxe qui a vu le KFLII, qui suit la valeur de 10 objets de collection de luxe, augmenter de 9%. Parmi les autres produits les plus performants de l'indice, citons l'art (+12%), le whisky rare (9%) et les pièces de monnaies (+9%).

VILLES LES PLUS CHÈRES DU MONDE

Nombre de mètres carré
d'un bien de luxe qu'on peut
acquérir avec 1 million de dollars

100 m²

Monaco	14,6
Hongkong	21,3
Londres	30,6
New York	33,3
Singapour	35,4
Genève	37,1
Sydney	41,4
Shanghai	42,0
Los Angeles	42,2
Paris	42,3
Pékin	55,8
Tokyo	64,3
Berlin	73,0
Miami	77,4
Melbourne	84,3
Madrid	105,5
Mumbai	108,1
Dubai	136,5
Le Cap	219,5
Sao Paulo	256,3

Source: Knight Frank Research, Douglas Elliman, Ken Corporation
Note: Currency calculation as at 31st December 2021

Naef Prestige Knight Frank



La principauté de Monaco. LDD

L'étude de Knight Frank sur la richesse mondiale analyse aussi quelles sont les villes les plus chères, notamment au niveau de l'immobilier. Monaco hérite, à nouveau, du titre de la ville la plus chère au monde. En moyenne, on peut en effet acquérir 14,6 m² pour 1 million de francs. Hongkong occupe la deuxième place, suivi de Londres. Le Wealth Report met en lumière la place croissante de l'Asie, portée notamment par Singapour, Shanghai, Pékin et Tokyo. Quant à Genève, elle se place à la 6e position avec 37,1 m² pour un million de francs. La ville du bout du lac a également connu une année record dans le segment immeubles avec un volume de vente bien plus élevé que ces cinq dernières années.

Savoir-faire

MAQ3, L'ALLIÉ DES CONCOURS D'ARCHITECTURE





Jérôme Blanc (à gauche) devant une maquette de promotion d'un projet à Aigle. A droite, un projet à Prilly (VD). MAQ3/FH

Élément clé du concours d'architecture ou objet promotionnel, la maquette d'architecture est la spécialité de l'atelier genevois MAQ3 depuis cinquante ans. Lauréat du Prix de l'Artisanat de Genève en 2019, il est notamment l'auteur de la maquette géante du territoire de la Ville de Genève.

En consacrant 80% de ses activités à la conception de maquettes de concours d'architecture pour les bâtiments publics, MAQ3 participe à cette pratique helvétique depuis longtemps éprouvée qui vise à promouvoir la qualité architecturale et urbaine. «Notre rôle est de faciliter la compréhension d'un projet en plan en le traduisant en volumes, explique Jérôme Blanc, l'un des trois concepteurs de l'atelier de la rue Caroline, à Genève. A l'inverse d'un dessin sur une surface plane, la maquette assure une visualisation immédiatement lisible et très concrète du projet lors de sa présentation aux autorités et au public. Elle intervient aussi utilement dans les délibérations du jury d'un concours.»

De la blancheur nue au paysage animé

Elles sont nues, d'un blanc immaculé et sans effets de textures, axées uniquement sur la volumétrie de l'objet et de son impact sur l'environnement donné. Couléées en silicone et tirées en plâtre à partir de l'original, les maquettes de concours sont remises à l'identique à tous les ar-

«Un métier complexe qui mélange le plaisir du jeu de lego à une très grande rigueur»



chitectes concurrents qui vont l'utiliser comme base au développement de leur projet. Leurs maquettes finales mettront alors en valeur leurs solutions et choix architecturaux.

Au-delà de la maquette épurée, on développe également ici la maquette de promotion principalement destinée aux promoteurs et constructeurs pour mettre en valeur leurs projets immobiliers dans l'objectif de la mise en vente. Généralement réalisées à des échelles assez importantes, ces maquettes sont volontairement réalistes et plusieurs matériaux sont utilisés pour les animer dans les moindres détails. Bois, plexiglas, alu, laiton, éclairage des façades ou des aménagements intérieurs et extérieurs, moules en résine, couleurs, personnages métallisés, végétaux miniatures permettent la projection du futur client. «Il est impossible de mentir avec une maquette, toutes les dimensions du projet sont millimétrées et les rapports aux bâtiments environnants précisément mesurés», observe le spécialiste, «passionné par ce métier complexe qui mélange le plaisir du jeu de lego à une très grande rigueur».



La maquette promotionnelle du quartier de l'Etang, à Vernier (GE). MAQ3/FH

Les maquetristes ne sont plus légion, une petite poignée à Genève, les grands bureaux d'architectes intègrent souvent leur propre atelier. Du coup, les places d'apprentissage ne courent pas les rues et il faut souvent faire preuve de patience, une qualité intrinsèque du bon maquetriste. Dans ce contexte, on ne peut que saluer la persévérance de MAQ3. Dans la continuité de l'atelier créé par François Meyer en 1970, ses trois collaborateurs se sont associés pour reprendre la main à sa retraite, en 2010. Pas question de laisser échapper un tel savoir-faire. L'un des associés s'étant récemment retiré pour raison familiale, Jérôme Blanc a repris l'entreprise à son compte, toujours épaulé par son collègue Jean-Jacques Haegler. Quant à Pauline Peilleux Ndjaye, apprentie et titulaire d'un bachelors en archéologie, elle complète le trio de MAQ3. L'union des formations complémentaires fait la force de l'équipe. Avec son parcours atypique d'artiste, de sculpteur sur bois et d'ébéniste, Jérôme Blanc amène à explorer des techniques et des rendus novateurs tandis que Jean-Jacques Haegler, diplômé en architecture d'intérieur, a une perception immédiate des qualités spatiales. Equipé de machines de pointe pour la découpe numérique et au laser,

l'usinage des matières et la gravure de haute précision, l'atelier utilise également l'impression 3D. «Loin de s'imposer comme un rival dans le métier, la 3D est un outil très intéressant mais qui reste un outil parmi d'autres», observe Jérôme Blanc qui en relève les points négatifs. «Il permet la réalisation d'objets complexes, mais son processus par agglomérats de couches n'assure pas une qualité aussi nerveuse qu'un travail manuel, sur le plan des transparences et de la noblesse des matériaux.»

Maquettes marquantes

Réputé, honoré en 2019 par le Prix de l'Artisanat de Genève, MAQ3 répond à la demande d'architectes suisses et étrangers. Au nombre de ses maquettes marquantes, la nouvelle ambassade suisse au Kenya, l'ouvrage taillé dans 600 kg de bois massif pour le Musée Audemars Piguet au Brassus inauguré en 2020 ou encore la maquette promotionnelle du quartier de l'Etang, à Vernier. Mandaté par la Ville de Genève en 1982 pour construire une maquette évolutive du territoire communal, l'atelier ne cesse depuis de la mettre régulièrement à jour au fil des nouvelles interventions.

Viviane Scaramiglia

EXPOSITION À LAUSANNE

Généralement cité pour son exemplarité à l'étranger, outil démocratique et vecteur de qualité, le Concours Suisse d'architecture s'expose actuellement à Lausanne. Maquettes, panneaux de rendus, vidéos, tables rondes, visites guidées animent l'événement organisé par thèmes: les futurs projets à Genève, la place de la Riponne à Lausanne, 100 ans de concours à Fribourg... Après le congrès mondial d'architecture à Rio de Janeiro, le Pavillon Sicli à Genève, puis Lausanne, l'exposition itinérante conçue par l'association Le Concours Suisse partira à travers la Suisse.

«Le Concours Suisse, une culture de l'architecture»
17 mars – 14 avril 2022
Place de la Gare 1
1003 Lausanne
leconcourssuisse.ch



SWISSVISCOFLEX.CH

Au service de vos nuits



SUPER OFFRES DU MOIS

-60%



Dimensions

Prix

-60%

80 x 200	1400.-	560.-
90 x 190/200	1680.-	670.-
100 x 200	2300.-	920.-
120 x 190/200	2500.-	1000.-
140 x 190/200	2700.-	1080.-
160 x 200	3200.-	1280.-
180 x 200	3500.-	1400.-
200 x 200	4200.-	1680.-
Livraison et débarras		INCLUS

MATELAS COLOGNY

Garantie: 15 ans



Rendez-vous à notre magasin.

Rue des Bossons 78-80
1213 Petit-Lancy
+ Infos: 078 848 23 78

Lancy-Onex
centre commercial

Parking: 1h avec disque

TPG: 14, 21, 22, 23, K et L

Vente dans la limite des stocks disponibles. Tous les prix sont en CHF, TTC.



CGI CONSEILS
par Anne Hiltbold, avocate

RÉSILIATION DE BAIL POUR CAUSE DE SURÉLÉVATION

Je suis propriétaire d'un immeuble comprenant plusieurs appartements loués depuis plusieurs années à des locataires. Je projette de surélever l'immeuble et d'entreprendre des rénovations conséquentes dans les appartements car bon nombre d'installations sont vétustes. Puis-je résilier le bail de mes locataires en raison de ce projet? **(Armand B., Genève)**

Lorsqu'on entend donner un congé en raison d'un projet de rénovation tel que le vôtre, l'on parle de congé-rénovation.

Il est rappelé que la résiliation du bail pour le prochain terme ordinaire n'exige pas de motif particulier et ceci même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire. Une telle résiliation est annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi. C'est au locataire de le prouver en démontrant que la résiliation ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection par exemple.

Dans de nombreux arrêts, les juridictions ont considéré que la résiliation du bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent car selon le Tribunal fédéral sa présence entraînera en

*La nécessité
d'entreprendre
les travaux
invoqués
et la volonté réelle
de les effectuer
doivent être
fondées*

règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux.

Présence du locataire

Selon la jurisprudence, une résiliation fondée sur une rénovation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tel qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon.

Il s'agit ainsi de déterminer dans quelle mesure la réalisation des travaux envisagés dans l'objet loué serait compliquée ou retardée par la présence du locataire dans les lieux.

Selon la jurisprudence, l'élément déterminant pour exclure le caractère abusif du congé réside dans les retards ou les complications qu'entraînerait la présence du locataire durant les travaux. Si de tels retards ou complications ne sont pas à





Le congé doit être annulé en raison de son caractère abusif s'il est certain que projet de transformation se heurtera à un refus d'autorités. LDD

craindre, la réalisation des travaux ne justifie en principe pas le congé. Dans le cas d'une surélévation, selon l'impact sur les appartements se situant juste en dessous, la présence du locataire ne semble pas possible.

En outre, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser que le congé est abusif si le projet du bailleur d'entreprendre des rénovations ne présente pas de réalité tangible ou s'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés, notamment l'entrave provoqué par ceux-ci, sur l'utilisation à venir des locaux loués. Le congé doit également être annulé en raison de son caractère abusif si le projet de construction ou de transformation est objectivement impossible, notamment s'il est certain qu'il se heurtera à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes.

Projet précis et détaillé

Dans un arrêt tout récent (4A-435/2021) concernant un projet de surélévation

refusé, le Tribunal fédéral a encore rappelé qu'il n'est pas nécessaire que le bailleur ait déjà reçu les autorisations administratives, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent. Il s'agit de pronostiquer si, au moment où le congé est donné, l'autorisation n'apparaît pas d'emblée exclue. Dans cette affaire, le bailleur s'était renseigné préalablement, soit avant le dépôt d'une autorisation de construire, auprès des autorités administratives qui avaient laissé entendre que le projet était autorisable. Des questions de servitudes entre voisins sont apparues ensuite, conduisant au refus d'autorisation. Une fois les questions de servitudes résolues, le projet pouvait être autorisé, mais ce qui a été déterminant, est qu'au moment où le congé a été donné, le projet de surélévation n'était pas objectivement et d'emblée impossible. Le congé a donc été validé.

Il vous appartiendra ainsi de rendre vraisemblable la nécessité d'entreprendre

les travaux invoqués et votre volonté réelle de les effectuer. Même si vous n'avez pas encore obtenu les autorisations nécessaires, vous devrez avoir un projet précis et détaillé des travaux envisagés. De vagues intentions ne sont ainsi pas suffisantes.

Pour tout complément d'information

CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30

Tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

Brève

Les RDV de la jurisprudence 2022

Les rendez-vous de la jurisprudence sont incontournables pour tout praticien du droit du bail. Durant une heure, les orateurs vous présenteront les toutes dernières jurisprudences rendues par le Tribunal fédéral ou les juridictions cantonales romandes. Ces conférences auront lieu via Zoom aux dates suivantes:

- **lundi 28 mars 2022 à 16h30**
(par M. Jacques Ansermet)
- **lundi 27 juin 2022 à 16h30**
(par Me José Zilla)
- **lundi 26 septembre 2022 à 16h30** (par Me Laure Meyer)
- **lundi 28 novembre 2022 à 16h30** (par M. Jacques Ansermet)

Renseignements et inscriptions sur [cgiconsils.ch](https://www.cgiconsils.ch)

LE PARI GAGNANT-GAGNANT DU VIAGER

Encore méconnu en Suisse, l'outil de vente/achat en viager ne manque pourtant pas d'avantages tant pour les propriétaires âgés que pour les futurs acquéreurs. Le point avec l'expert Christophe Andrié.

Spécialiste de longue date du viager, Christophe Andrié est un passionné. Au front depuis de nombreuses années, il tente de démystifier ce type de vente/achat dans les cantons de Genève, Vaud et Valais. Basé sur un acte notarié spécifique, le viager occupé donne l'opportunité au propriétaire vendeur de continuer à habiter dans son logement jusqu'à son décès mais aussi à l'acheteur de le récupérer dans la foulée en ayant payé un prix inférieur à celui du marché. Un procédé déjà largement adopté en France mais qui commence à se démocratiser en Suisse.

Demande croissante et continue

Et ce, notamment grâce à un contexte particulièrement propice, indique Christophe Andrié: «La population est vieillissante, les retraites diminuent, le prix des biens s'envole, nous sommes en période de crise et les gens ont de plus en plus besoin de ce type de solutions.» Si bien que l'expert de chez Bien en Viager a vu la demande de transactions viagères évoluer favorablement (+20% par année) depuis cinq ans. Fort d'un bouche-à-oreille puissant, le viager gagne du terrain et la longue liste d'avantages suffit peu à peu à convaincre les plus réticents.

«La mise en viager assure aux personnes d'un certain âge un capital immédiat ainsi qu'une rente dans certains cas pour le maintien d'un niveau de vie de qualité et une sécurisation de leur retraite», ajoute Christophe Andrié. Outre la suppression des impôts fonciers et des hypothèques bancaires, elle facilite également le règlement des questions de succession, des donations de son vivant à sa famille ou à ses proches et peut ainsi éviter à

«La population est vieillissante, les retraites diminuent, le prix des biens s'envole»



Christophe Andrié, expert de chez Bien en Viager, leader d'un marché en croissance.

certaines personnes d'être à la charge des héritiers.

Procédure complexe mais avantageuse

Malgré tout, encore très peu d'acteurs immobiliers répondent à l'appel de cette demande croissante. Bien en Viager, qui se place en leader de ce marché en croissance, propose des solutions à la carte et souligne régulièrement l'importance d'avoir des compétences dans le domaine pour accompagner les clients. «Avoir des conseils de professionnels est indispensable pour se lancer dans le viager car c'est un type d'achat/vente très particulier. Il y a tout un suivi à faire des dossiers puisque les deux parties sont liées à vie.

C'est une responsabilité et un travail particulièrement complexe qui ne peut pas être effectué par le premier venu», soutient le spécialiste.

Bien que la procédure soit complexe à gérer, le principe reste tout à fait simple tant pour l'acquéreur que pour le propriétaire initial puisque ce dernier peut choisir entre un capital unique ou un montant à la signature du contrat accompagnée d'une rente viagère sa vie durant. Sachant que la rente, tout comme le droit d'habiter, peut être constituée au profit d'une ou de plusieurs personnes (couple). Du côté de l'acheteur, le viager constitue un placement d'épargne et permet entre autres de se constituer un patrimoine dans des conditions particulièrement avantageuses.

Expertise gratuite, sans engagement

Vous avez encore des questions ou vous souhaitez savoir si votre situation se prête à ce type de transaction? Chez Bien en Viager, l'évaluation est gratuite, sans engagement et l'expert se déplace à votre domicile. Le montage du dossier, l'accompagnement fiscal, la recherche, la mise en relation ainsi que le suivi du dossier est traité avec un accompagnement spécifique tout au long du processus. **JM**



Bien en Viager Sarl
8, ch.n des Recluses – 1213 Petit-Lancy
Tél. 022 575 66 66 – info@viagers.ch
viagers.ch

Art participatif

AU LIGNON, LA PLUS LONGUE EXPO PHOTO AU MONDE

Pour fêter les 60 ans de la pose de la première pierre de la cité à Vernier (GE), deux entités genevoises ont eu une idée grandiose: afficher sur un kilomètre les portraits de 500 habitants photographiés par l'équipe de l'artiste urbain JR.



Soixante ans de la pose de la première pierre du Lignon, 500 portraits d'habitants d'une cité comptant environ 120 nationalités, 60 ans de lignes de vies, autant de mixité sociale et intergénérationnelle, une exposition s'étalant sur plus d'un kilomètre. Record mondial! L'expo, dont le maître d'œuvre est l'artiste urbain et photographe JR avec son concept «Inside Out», sera visible du 8 avril au 24 avril. Un ouvrage illustré sera édité par la suite et disponible pour le public.

Projet «Inside Out»

Derrière ce projet un peu fou: Xavier Casile, fondateur de GOOD HEIDI Production, dont c'est la première expo, «et la dernière», glisse-t-il avec humour, et Marc Baggiano, cofondateur de l'association EMA Art et Terroir. Les deux compères, qui se sont rencontrés en 2017 lors de l'événement *Le Mur est à Vous!*, voulaient frapper un grand coup pour le jubilé de l'inauguration

«*Notre vœu était de créer un projet pour et avec les habitants*»



Xavier Casile et Marc Baggiano. FH

du Lignon (1971). Les deux initiateurs n'ont eu aucune peine à convaincre JR de participer à l'aventure puisque l'artiste a lui aussi grandi dans une cité, celle de Montfermeil à l'est de Paris.

«Richesse à mettre en valeur»

JR est en effet connu pour son projet d'art participatif global Inside Out lancé en 2011, avec comme objectif de «changer le monde». Inspiré des collages grand format que JR réalise dans la rue, le concept donne à chacun l'opportunité de partager son portrait, de faire passer le message personnel qui lui tient à cœur et de le transformer, avec tous les autres participants, en œuvre d'art publique. Plus de 442'000 personnes ont déjà pris part au projet, dans 138 pays, avec en toile de fond de nombreux thèmes tels que l'espoir, la diversité, les violences sociales, le changement climatique.

Le Covid a contraint les organisateurs à reporter l'expo, qui célébrera les 60 ans

>>



Le camion polaroid de JR à Berlin en 2019. Fondation Inside Out

de la pose de la première pierre (1963-2023). Au départ, l'idée était d'afficher les portraits d'habitants sur les façades sans fenêtre de la plus haute tour (30 étages). «Mais c'était un peu compliqué», raconte Xavier Casile. Puis est venu le choix des panneaux d'affichage avec des portraits sur papier, plus simple et plus écologique. «Notre vœu et celui d'Inside Out, enchaîne Marc Baggiano, était de créer un projet pour et avec les habitants de la cité, en leur disant: «Cela vous appartient.» Avec la volonté de donner une bonne image du Lignon. On parle souvent de manière négative des cités, poursuit-il, mais, comme aux Avanchets ou à Meyrin, il y a une vraie vie, un échange entre les habitants, une belle mixité, une

*Le concept
donne à chacun
l'opportunité
de partager son
portrait, de faire
passer le message
personnel qui lui
tient à cœur*

culture de la différence. Cette richesse doit être mise en valeur.»

Les habitants peuvent donc s'inscrire d'ici au 3 avril ou ils pourront directement descendre de chez eux les 5-6 avril pour être photographiés – les travailleurs de la cité et les anciens habitants sont également les bienvenus. L'équipe d'Inside Out viendra de Lyon avec son camion polaroid. Elle immortalisera les personnes, imprimera les portraits sur papier d'un format de 100 sur 130 cm. Les tirages seront ensuite collés le long du kilomètre de la barre d'immeubles sur 85 panneaux électoraux offerts par la Société générale d'affichages (SGA): à raison de six portraits par panneaux (recto et verso), on parvient à un total de 510 photos, sur un kilomètre.

«Les participants sont libres d'agir comme ils veulent devant la caméra. Le lâcher prise de tous fera la beauté de l'expo», indique Marc Baggiano qui, au gré des personnes déjà rencontrées, évoque l'exemple d'une nonagénaire voulant être photographiée avec un de ses petits-enfants. Une femme aimerait l'être avec son chat. «Nous ne sommes pas là pour juger. Venez comme vous êtes», ajoute Xavier Casile. Ensuite, durant les deux semaines et trois week-ends que durera l'exposition, les habitants du Lignon auront tout loisir de se prendre en selfie devant les portraits, glisser un mot, voire même «arracher une partie de l'image s'ils le désirent, osent les deux organisateurs. Le concept, c'est la liberté.»

Francis Haller

Inscription: prise de vues des participant(e)s les 5 et 6 avril sur la place du Lignon de 8 à 18h. Inscription gratuite en ligne jusqu'au 3 avril 2022: ema-event.ch ou goodheidiproduction.ch. Ou sur place jusqu'au 6 avril 2022.

Inauguration: le 7 avril à 12h sur la place du Lignon.

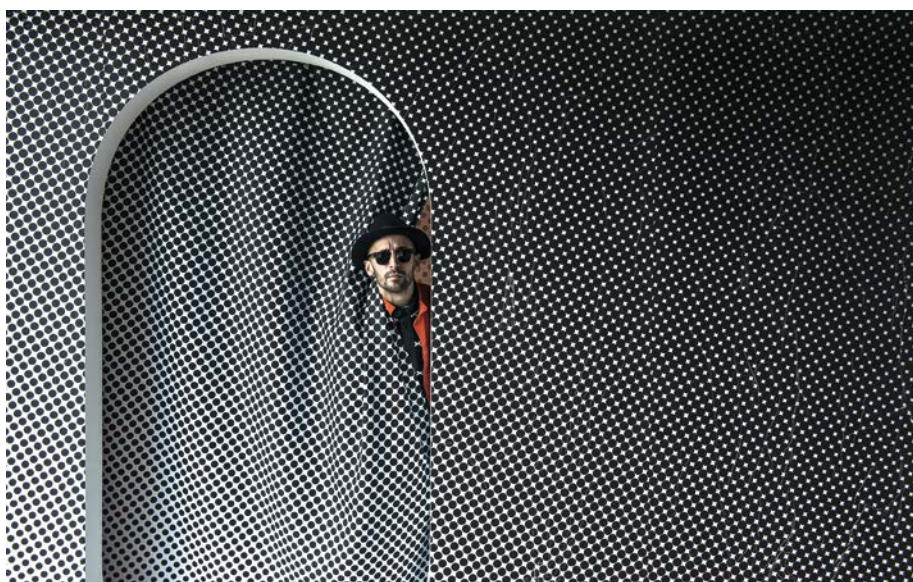
Partenaires: Société générale d'affichage (SGA), la Ville de Vernier, l'Etat de Genève et la Loterie romande



Le parcours de l'expo sur un kilomètre. LDD

LA CITÉ DU LIGNON

En 1963, Genève manquait terriblement de logements. Cette année-là, débutaient les travaux de construction de la cité du Lignon. Une équipe de six architectes menée par Georges Addor est mandatée pour ce projet gigantesque, incluant, sur un terrain de 28'000m², logements et services publics et sociaux, dont un bâtiment de 1,065 km d'un seul tenant, le plus long d'Europe, et deux tours de 26 et 30 étages chacune. Avec ses 2800 appartements, plus de 10'000 chambres et 84 entrées d'immeuble, la cité est classée Monument par l'Etat de Genève. A l'origine, la capacité d'accueil était prévue pour 10'000 habitants. En 2022, 6500 personnes, 120 nationalités, de toutes origines sociales se côtoient en toute bienveillance. Une réussite de mixité sociale assez unique. Une vaste rénovation thermique de la cité a été menée, de 2012 à 2021, par le bureau d'architecture Jaccaud + Associés, qui a été récompensé par le prix du Lapin d'or de «Hochparterre» et du Musée du design de Zurich pour ce chantier complexe.



L'artiste JR. Fondation Inside Out

UN OUVRAGE ÉDITÉ CET AUTOMNE

L'exposition est éphémère, mais il restera aussi une empreinte durable dans un second temps. *Inside Out - Ligne de vies*, un pavé de 365 pages édité par GOOD HEIDI Production (50 francs, 25 francs pour les participants), sortira en octobre. Il évoquera l'histoire, la sociologie, l'urbanisme et l'architecture de la cité quinquagénaire et réservera bien sûr une grande place aux fameux portraits.

GASTRO BRÈVES



LDD

CANONICA INAUGURE SA PREMIÈRE ADRESSE AU CŒUR DE GENÈVE

L'enseigne genevoise Canonica datant de 1948 écrit un nouveau chapitre de son histoire en ouvrant une boutique au centre-ville de Genève, à la rue Rousseau 9. Intégralement produits de manière artisanale dans la fabrique familiale, les chocolats sont élaborés avec des matières premières sélectionnées avec soin. Une gamme appelée «collection» propose des bonbons moulés aux couleurs exaltantes. A ces douceurs chocolatées s'ajoute une carte de snacking composée de sandwiches faits maison, de salades fraîches et de boissons chaudes et froides. La marque est également exportée dans de nombreux pays à l'international. **Cds** canonica.com

DES SANDWICHS HAUT DE GAMME À DÉGUSTER À CORNAVIN

C'est l'un des derniers nés du groupe m3 Restaurants. Située sur la place de Cornavin, à Genève, La Chose a ouvert ses portes début mars. La petite arcade réinvente le concept américain du sandwich roll sous l'égide du chef Meilleur ouvrier de France 2015 Christophe Raoux, chef exécutif de tous les restaurants du groupe. S'inscrivant dans la tendance de la street food, les sandwiches sont préparés à la demande, devant vous mais se dégustent ensuite sur le pouce dans la rue. A tester: la recette signature au saumon avec crème à l'aneth ou le végétarien aux saveurs d'Orient. **Cds**

Place de Cornavin 7, 1201 Genève



LDD



LDD

LE DOMAINE DE CHÂTEAUVIEUX: NOUVELLE AMBASSADE DE KRUG

Fondée en 1843, Krug est probablement l'une des plus prestigieuses maisons de champagne au monde. En effet, c'est l'une des seules qui vinifie tous ses vins individuellement en petits futs de chêne afin de préserver à l'assemblage les expressions uniques de chacune de ses parcelles. Le domaine de Châteauevieux, à Satigny (GE), s'est associé à Krug pour le plus grand bonheur des amateurs de bulles. Le chef étoilé Philippe Chevrier a en effet concocté un menu qui s'accorde parfaitement aux différentes cuvées de la maison champenoise, parmi celles-ci, Krug Grande Cuvée 169e édition, Krug Clos du Mesnil 2006, Krug Rosé 25e édition ou encore Krug Grande Cuvée 162e édition. **Cds**

Genève

SOUS LE SIGNE DU RESTAURANT

Avec un personnel constitué de personnes sourdes et entendantes, Vroom à Genève est le premier restaurant en langue des signes. Une expérience bienveillante et enrichissante.



Vroom est un havre de paix dédié à la surdité où les barrières sociales tombent en favorisant la diversité et l'égalité. LDD

Le restaurant Vroom a récemment ouvert ses portes à quelques pas du célèbre quartier des banques à Genève. Franchir le pas de cet établissement pas comme les autres est un moment hors du temps, bien éloigné d'un quotidien bruyant et stressant. Pour ceux qui ont le privilège de pouvoir entendre, le calme règne et l'atmosphère est apaisante. Entre les convives attablés, les mains s'agitent en guise de signes de communication non verbales et le mouvement des lèvres se substitue à la parole.

*Faire en sorte
que le handicap
ne soit pas
synonyme
d'isolement
mais d'unification*

Au premier abord, la situation est étonnante mais graduellement l'embarras laisse place à la quiétude, l'admiration et l'émerveillement. Dans ce havre de paix dédié à la surdité, rencontre – le temps d'un aparté culinaire – avec un monde singulier débordant d'émotion et d'énergie où les échanges se font avec les signes et les regards.

Unification

Avec ses larges baies vitrées, l'arcade abritant le restaurant flambant neuf est baignée de lumière naturelle et réconfortante. Alors que la machine à café émet un bruit assourdissant, paradoxalement un petit groupe s'installe autour d'un écran afin de suivre une présentation conduite en langage des signes. Construit en bois, le bar de forme arrondie n'a rien à envier aux traditionnels comptoirs à cocktail. Lors de la création de l'établissement, aucun détail n'a été laissé au hasard faisant en sorte que le handicap ne soit pas synonyme d'isolement mais plutôt d'unification.

«Tout a été conçu afin que les personnes travaillant sur place soient complètement autonomes et que l'environnement dans son ensemble favorise la visibilité», révèle Elodie Ernst, responsable de la communication de Vroom. Le sol et le plafond sont recouverts de matériaux phono absorbants, les tables rondes encouragent le contact visuel, la cuisine professionnelle ouverte sur la salle facilite la communication et des appels lumineux envoient des signaux au personnel. Prochainement, des tablettes contenant des tutoriels vidéo seront fournies afin de permettre une initiation à la langue des signes.

Avec une cinquantaine de places assises, Vroom est un véritable restaurant contemporain, moderne, aux traits architecturaux minimalistes. Au-delà de sa décoration, c'est un lieu où les barrières sociales tombent en favorisant la diversité et l'égalité. «Notre but est de déconstruire les stéréotypes autour du handicap et de la surdité tout en créant une meilleure cohésion sociale et professionnelle», assure Elodie Ernst. Quelle magnifique réussite!

Edouard Amoïel

vroomgeneve.ch

THÔNEX | DÉPÔT 22 M²

À LOUER



- Genève 123A
- CHF 200.-/mois
- Stockage/archivage
Bus/commerces
Libre de suite
- Sophie
EXCHAQUET DOMS
022 839 09 17

CHÊNE-BOURG | BUREAUX 143 M²

À LOUER



- François-Perréard 4
- CHF 3'100.-/mois
- Imm. commercial
Proche CEVA
Voie verte à 2 pas
Parking intérieur
- Angela MARTIN
022 839 91 69

uspi^{genève}Chemin Malombré 10 – 1206 Genève
T +41 22 839 09 79 – moservernet.ch

MOSER VERNET & CIE

VESENAZ | LUMINEUX DUPLEX

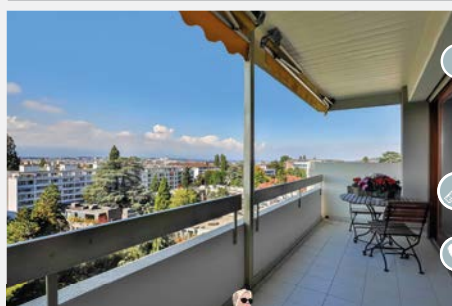
CHF 2'550'000.-



- 3 chambres
Vue lac
Ascenseur privatif
Box double
- 150 m² PPE
- Natacha DA SILVA
+41 22 839 09 47

CHAMPEL | 6 PIÈCES D'ANGLE

CHF 2'850'000.-



- 3 chambres
9^{ème} étage
Vue dégagée
3 balcons
- 161 m² PPE
- Natacha DA SILVA
+41 22 839 09 47

uspi^{genève}Chemin Malombré 10 – 1206 Genève
T +41 22 839 09 79 – moservernet.ch

MOSER VERNET & CIE

OFFICE DES FAILLITES DE L'ARRONDISSEMENT DE LA COTE

A VENDRE Appartement en PPE

Le jeudi 28 avril 2022 à 10h00, l'Office des faillites de l'arrondissement de la Côte, Av. Reverdil 2, salle des ventes juridiques, 3^{ème} étage, 1260 Nyon, procédera, par voie de commission rogatoire, à la vente aux enchères publiques de l'immeuble propriété de la masse en faillite de SECIEST SA, c/o Monique Ulrich, Rue Jean-Antoine Gautier 12, 1201 Genève.

COMMUNE DE ST-CERGUE – immeuble PPE N°1'177
Au lieu dit «Route d'Arzier 17» «PPE Résidence de la Dôle»

Immeuble PPE no 1'177 de la Commune de St-Cergue, 22/1'000 de la parcelle de base no 23 avec droit exclusif sur : sous-sol : cave de 2 m² environ. Troisième étage : studio de 32 m² environ cuisinette, hall, salle de bains et balcon de 7 m² environ.

Estimation de l'office des faillites selon rapport d'expertise CHF 125'000.-

L'immeuble qui abrite le logement se situe au centre du village, en bordure directe amont de la route d'Arzier, à moins de 100 m à vol d'oiseau au Sud-Ouest de la gare du train Nyon-St-Cergue-Morez. Situé dans un environnement villageois avec vue sur les environs directs.

Possibilité de consulter les dossiers complets sur notre site www.vd.ch/opf (rubrique « ventes et enchères »).

Une seule et unique visite est prévue le **mercredi 6 avril 2022 de 14h00 à 15h00**. Rendez-vous des amateurs directement devant l'entrée du bâtiment.

Renseignements: ☎ 022/557.51.13

2 ADRESSES PRIVILÉGIÉES POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE DANS LE NEUF À SAINT-GENIS-POUILLY

L'ARCHIPEL

Travaux en cours

Un cadre exceptionnel et naturel aux nombreux espaces verts.

Appartements aux volumes généreux.

De profondes terrasses à la vue dégagée.

Parking en sous-sol sécurisé.



3 & 4 PIÈCES

à partir de

356 551 €*

Stationnement inclus



VOLUMES EXTÉRIEURS GÉNÉREUX



NEW PARK

Disponibilité immédiate

Un quartier à la fois connecté et préservé.

Appartements soignés et lumineux.

Des espaces de vie prolongés par des loggias, balcons ou terrasses.

Parking en sous-sol sécurisé.



0 800 322 008

Service & appel gratuits

[capelli-immobilier.fr](https://www.capelli-immobilier.fr)



Genève

Prix sur demande

Opportunité rare pour investisseurs

Splendide immeuble locatif, entièrement loué, profitant d'une localisation unique sur les quais de la rive droite, face au Mont-Blanc. Proche de toutes commodités, cet immeuble construit à la fin du XIXe siècle a bénéficié d'importants travaux de rénovation en 2021. Les logements sont tous traversants et jouissent d'une vue exceptionnelle. Vente prévue par la cession des actions de la société propriétaire selon le principe d'une vente aux enchères à deux tours. Délai 1^{er} tour fixé au mercredi 13 avril 2022. Contact a.kuffer@bory.ch.

Réf. 35240

Bory & Cie - Agence Immobilière SA - Avenue Rosemont 8 - 1208 Genève
t. +41 (0)22 708 12 96 - f. +41 (0)22 321 78 55

www.bory.ch

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

COURTIERS
PARTENAIRES
uspi^ggenève



Versoix

CHF 1'900'000

Sis sur le haut de la commune de Versoix, ce bel appartement profite d'un environnement calme et d'une vue dégagée. Ce petit immeuble de six appartements se trouve sur une parcelle de 1'807 m² avec un jardin et une piscine. L'appartement est lumineux. Il comprend une cuisine ouverte sur le séjour avec accès à un généreux balcon. Sa partie nuit se compose de trois chambres à coucher et de deux salles d'eau. Deux places de parking extérieures complètent ce bien.

Réf. 35408



Corsier

CHF 4'900'000

Située à Corsier-Port, cette jolie villa individuelle profite d'un emplacement privilégié à deux pas du lac. Offrant des côtés extérieurs avec terrasses, jardin et piscine, cette maison disposée sur trois niveaux bénéficie de grands espaces tant en partie jour qu'en partie nuit et est agrémentée par des matériaux et des équipements de qualité. Le tout, en excellent état, séduira une famille recherchant le calme d'un village au bord du lac.

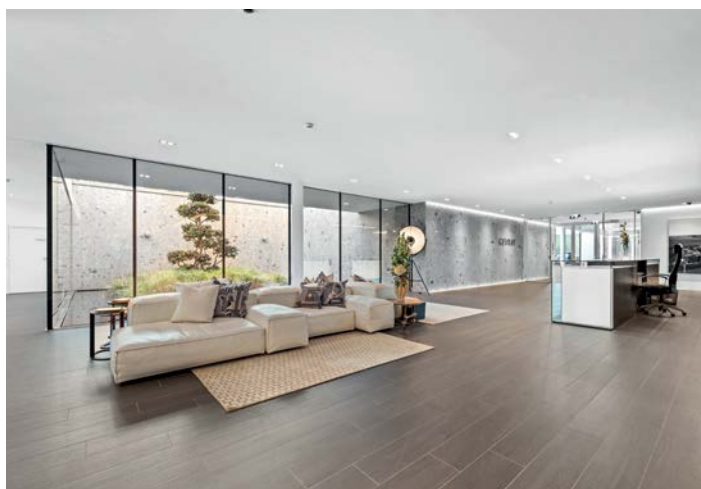
Réf. 35478

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

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

COURTIERS
PARTENAIRES
uspi^ggenève



Exclusif : Rare opportunité au cœur de la ville

5^{ème}

6 pièces

env. 270 m² PPE

Réalisé par l'architecte Piero Lissoni, ce magnifique appartement traversant au design épuré et contemporain se situe dans la seule résidence à Genève ayant son propre service de conciergerie 24/24, comparable à un service hôtelier.

Cet appartement de 6 pièces offre environ 270 m² PPE, avec une cuisine entièrement équipée, ouverte sur la salle à manger

ainsi que sur un grand séjour. Un espace bibliothèque/salon TV, une buanderie et un WC visiteurs complètent cette partie.

La partie nuit quant à elle offre trois grandes chambres avec salles de bains/douches et WC attenantes.

PRIX : CHF 5'500'000.-



Vous désirez quitter votre villa pour un appartement neuf ?

- Echanges de terrains
- 2 à 7 pièces
- Au centre de Genève
- Disponibles de suite
- En zone de développement

Contactez-nous, discrétion assurée :
022 839 91 27 | direction@moservernet.ch



MOSER VERNET & CIE

uspf^{genève}

Chemin Malombré 10 – 1206 Genève
T +41 22 839 09 00 – moservernet.ch

ROSSET



IMMOBILIER

Rosset & Cie SA
Route de Chancy 85
Case postale 650
1213 Petit-Lancy 1
t. +(41) 22 339 39 39
www.rosset.ch

Renseignements et visites:
service location commerciale
t. 022 339 39 79
commerciaux@rosset.ch

uspf^{genève}

NYON (CANTON DE VAUD)

Route de Saint-Cergue 9



Bureaux
Surfaces d'env. 434 m² & 482 m²
au 1^{er} et 2^{ème} étage
- Open space
- Bureaux individuels modulables
- WC
- Plug & Play
CHF 350.-/m²/an + charges

JARDIN DES ALPES

Rue Ami-Lévrier 15



Bureaux
Surface d'env. 160 m² au 1^{er} étage
- Immeuble de type Haussmannien
- Réception
- 4 bureaux individuels
- Salle de conférence
- WC
CHF 500.-/m²/an + charges

GRAND-SACONNEX

Impasse Colombelle 8



Bureaux
Surface d'env. 240 m² au 1^{er} étage
- Salle de conférence
- 10 bureaux individuels
- Cuisine agencée et équipée
- Plug & Play
- Plusieurs places disponibles
CHF 300.-/m²/an + charges + FA

AEROPORT

Chemin des Coquelicots 16



Immeuble administratif de standing
Surfaces d'env. 125 m² à 1'305 m²
- Aménageables au gré du preneur
- A proximité immédiate de l'aéroport
et des axes autoroutiers
- Rafraichissement d'air
- Places de parc en sous-sol
Entre CHF 350.- et 400.-/m²/an + charges

A LOUER

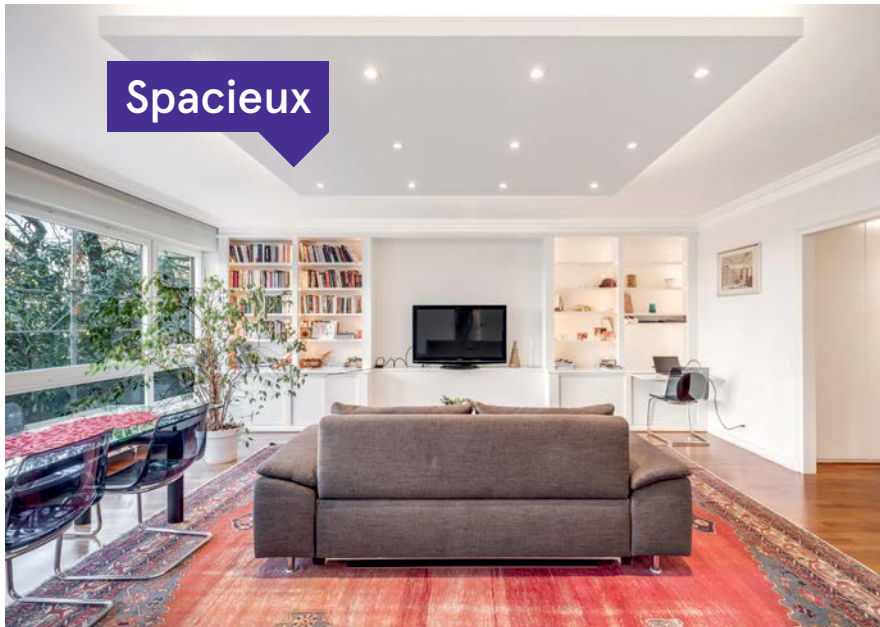
A LOUER

A LOUER

A LOUER



Suivez toutes nos
offres commerciales



Spacieux

Genève

Bel appartement rénové à Florissant

- 1 chambre à coucher
- Calme et à l'abri des regards
- Entièrement refait au cours des dernières années
- Place de parking et cave en annexes

CHF 1'795'000.-

Marion Amram

+41 22 839 38 55

marion.amram@naef.ch

Réf. 35494

Genève

Entre calme et verdure,
au cœur de Champel

- Orientation Sud-Ouest
- 5 pièces
- Balcon sans vis-à-vis
- Résidence de standing

Ambroise Rufener

+41 22 839 38 55

ambroise.rufener@naef.ch

CHF 2'150'000.-

Réf. 35298



Exclusivité



Vue panoramique

Satigny

Appartement d'exception dans les résidences du château Barillet

- 4 chambres à coucher
- Matériaux nobles
- 3 places de parking
- Jouissance du parc privatif de 12'000m²

Marion Amram

+41 22 839 38 55

marion.amram@naef.ch

CHF 2'450'000.-

Réf. 35203



COMPTOIR IMMOBILIER

RÉGISSEURS DEPUIS 1825

CI|VENTES



CHF 750'000.-

MEYRIN (GE)

3 PIÈCES TRAVERSANT

Beau balcon / Entrée spacieuse / Salon-salle à manger / Cuisine semi-ouverte / Salle de bains / Rangement / WC séparés / Chambre / Orientation sud / Cave / Proche commerces, bus et écoles / À rénover.

Réf. 35493



CHF 1'980'000.-

THÔNEX (GE)

GÉNÉREUX TOWNHOUSE

Maison de 5/6 pièces / 3 niveaux + sous-sol aménagé / 240 m² de surface utile / Salon-salle à manger / Cuisine aménagée / 2 terrasses / Jardin / Suite parentale avec salle de bains + dressing / 2 chambres / 1 salle de bains / 2 parkings en sous-sol.

Réf. 34937



CHF 1'890'000.-

AVUSY (GE)

MAISON FAMILIALE DE 7 PIÈCES

3 niveaux + sous-sol aménagé / 170 m² de surface utile / Salon avec cheminée / Véranda / Cuisine aménagée / 4 chambres / 1 salle de bains / 2 salles de douche / 2 terrasses / 2 jardins avec potager et jacuzzi.

Réf. 35265



CHF 1'790'000.-

SATIGNY (GE)

AU COEUR DU VILLAGE

Lumineux appartement 6 pièces / 1^{er} étage / 144 m² + balcon-loggia de 24.5 m² / Hall d'entrée / Spacieux séjour : salon / salle à manger s'ouvrant sur balcon exposé sud / Cuisine ouverte / Suite parentale avec salle de bains / 3 chambres à coucher / 1 salle de douche / Cave et 2 parkings couverts.

Réf. 35345



CHF 4'250'000.-

FLORISSANT (GE)

RARE - ATTIQUE

Terrasse en U de 147 m² / Soleil levant-couchant / Entrée / Salon / Cuisine équipée / 2 chambres / Salle de bains avec WC séparés / Dressing / Salle de douche avec WC et puits de lumière / Surface habitable de 140 m² / Cave / Box / Situation optimale / Au centre de Florissant.

Réf. 17413



CHF 3'375'000.-

CHAMPEL (GE)

MAGNIFIQUE APPARTEMENT 8 PIÈCES

Au 3^{ème} étage et traversant / Totalement rénové / Superficie de plus de 241 m² / 3 balcons / Hall d'entrée, rangements / Spacieux salon / Salle à manger / Cuisine équipée avec coin repas / 5 chambres dont une suite parentale avec sa salle de bains / 1 salle de douche / Buanderie / 1 cave et 2 garages en sus.

Réf. 35174



CHF 2'050'000.-

FLORISSANT (GE)

BEAU TRAVERSANT DE 4 PIÈCES

Prêt à vivre / Entrée avec armoire / Salon-salle à manger avec balcon orienté ouest / Cuisine équipée avec balcon / 2 chambres avec balcons orientés Est / Salle de douche avec WC / Salle de bains avec double vasque, bidet et WC / Grand garage / Cave / Proche toutes infrastructures.

Réf. 35512



CHF 450'000.-

CHANCY (GE)

LOCAL COMMERCIAL

Idéal Investisseur / Local commercial de 71 m² au RDC / Dépôt de 12.6 m² et place de parking en sous-sol / Actuellement loué / Rendement brut de 4.40%.

Réf. 34361



CHF 2'250'000.-

VERBIER (VS)

AU COEUR DE VERBIER

5 pièces de 110 m² au 1^{er} étage / 3 chambres / 2 salles d'eau / Salon - salle à manger et cuisine donnant sur terrasse exposée Sud-Ouest / Studio complet indépendant / Local à ski / Cave / Place de parking / À 5 minutes des pistes de ski.

Réf. 33674

GENÈVE . NYON . LAUSANNE . MONTREUX . MONTHEY . SION . SIERRE . GRIMENTZ

GRUPE COMPTOIR IMMOBILIER

ventes@comptoir-immo.ch

+41 (0)22 319 88 03

comptoir-immo.ch





EAUX-VIVES

Réf. R0596

Attique de 5 pièces et 181 m² avec terrasse panoramique

- Cuisine équipée, salle à manger, terrasse de 158 m²
- 3 chambres, 3 salles d'eau, box double (en sus)

Fabien Marty
058 219 05 11

CHF 8'000.-/mois
+ charges 410.-



NATIONS-SERVETTE

Réf. R0466

5 pièces traversant de 117 m² situé au 5^e étage

- Cuisine équipée, 3 chambres et 2 salles d'eau
- Jardin, sauna, fitness et home cinéma dans résidence

Fabien Marty
058 219 05 11

CHF 4'500.-/mois
+ charges 250.-



QUAI RIVE GAUCHE

Réf. R0598

5.5 pièces rénové d'environ 142 m² situé au 5^e étage

- Cuisine ouverte sur salon/salle à manger avec cheminée
- 3 chambres, 2 salles d'eau, wc visiteurs

Fabien Marty
058 219 05 11

CHF 8'500.-/mois
+ charges 200.-



PLAN-LES-OUATES

Réf. B-4162

Très belle villa mitoyenne d'environ 180 m²

- Cuisine équipée, salon/salle à manger, terrasse, jardin
- 4 chambres, 3 salles d'eau, cave, buanderie, places de parking

Alicia Losey
022 809 00 36

CHF 4'900.-/mois
+ charges individuelles



RIVE GAUCHE

Réf. B-4160

Magnifique appartement de 6 pièces, traversant

- Cuisine ouverte sur salon/salle à manger, cheminée électrique à vapeur
- 3 chambres, 2 salles d'eau, balcon, une cave et un box

Alicia Losey
022 809 00 36

CHF 9'500.-/mois
+ charges 350.- et box au sous-sol 300.-



COPPET

Réf. B-1021

Grande villa individuelle avec jardin arboré et piscine

- 8.5 pièces, partiellement rénovée, lumineuse et spacieuse
- 4 chambres, 1 bureau, 4 salles d'eau, garage et 4 places de parc ext.

Ginette Firinu-Gonthier
022 950 97 92

CHF 11'000.-/mois
+ charges individuelles



PETIT-SACONNEX Réf. BA-118719
Superbe 6 pièces. 430 m² de terrasse dans une résidence de haut standing, 260 m² hab., calme absolu, 4 chambres, 3 sdb, 3 garages.

Sébastien Rohner
 022 809 00 86

Prix sur demande



EXCLUSIVITÉ
BELLEVUE Réf. BA-119710
Charmante maison avec cachet. 370 m² hab., parcelle 1'600 m², 5 chambres, 3 salles de bains, à rafraîchir.

Sébastien Rohner
 022 809 00 86

CHF 3'375'000.-



VERNIER Réf. BA-119752
Belle maison jumelée en pignon. Parcelle d'environ 620 m², surface utile de 270 m², 4/5 chambres, garage double et places ext.

Veronica Esposito
 022 809 00 71

CHF 3'650'000.-



RIVE DROITE Réf. BA-119711
Lumineux attique de 185 m². Proche des Organisations Internationales, 3 chambres, 2 salles de bains, terrasses, comme neuf.

Céline Cerino
 078 797 22 00

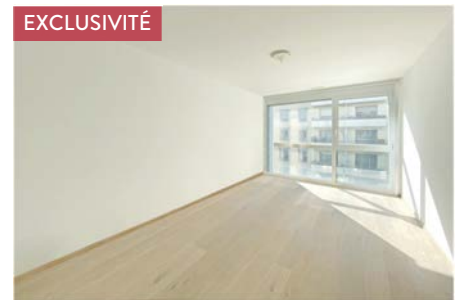
CHF 2'830'000.-



EXCLUSIVITÉ
CHAMPEL Réf. BA-119658
Magnifique 5 pièces entièrement rénové. 156 m² hab., 2 loggias, 3 chambres, 2 salles de bains. Cave + 1 place de parc.

Céline Cerino
 022 809 00 74

CHF 2'700'000.-



GENÈVE Réf. BA-119749
Magnifique 5 pièces. 128 m² hab., loggia de 10 m², 3 chambres dont 1 suite parentale, cuisine équipée, proche toutes commodités.

Sylvia Patella
 022 809 00 50

CHF 1'850'000.-
 + parking CHF 50'000.-



FLORISSANT Réf. BA-119810
Magnifique pied-à-terre. 3,5 pièces, 108 m² PPE, loggia de 5 m², rénové et en parfait état, cave et 1 place de parc.

Veronica Esposito
 022 809 00 71

CHF 1'795'000.-



NOUVEAUTÉ
GRAND-SACONNEX Réf. BA-119822
Appartement traversant de 5.5 pièces. 111 m² habitables, étage élevé, séjour avec cheminée, 3 chambres, 3 salles d'eau, 2 loggias, 1 box.

Sacha Bertocchi
 022 809 00 77

CHF 1'550'000.-



THÔNEX Réf. BA-119762
Appartement de 4 pces traversant. 93.6 m² PPE, balcon, 2 chambres, 1 salle de bains et 1 WC séparé, 1 box et 1 cave.

Sacha Bertocchi
 022 809 00 77

CHF 1'150'000.-

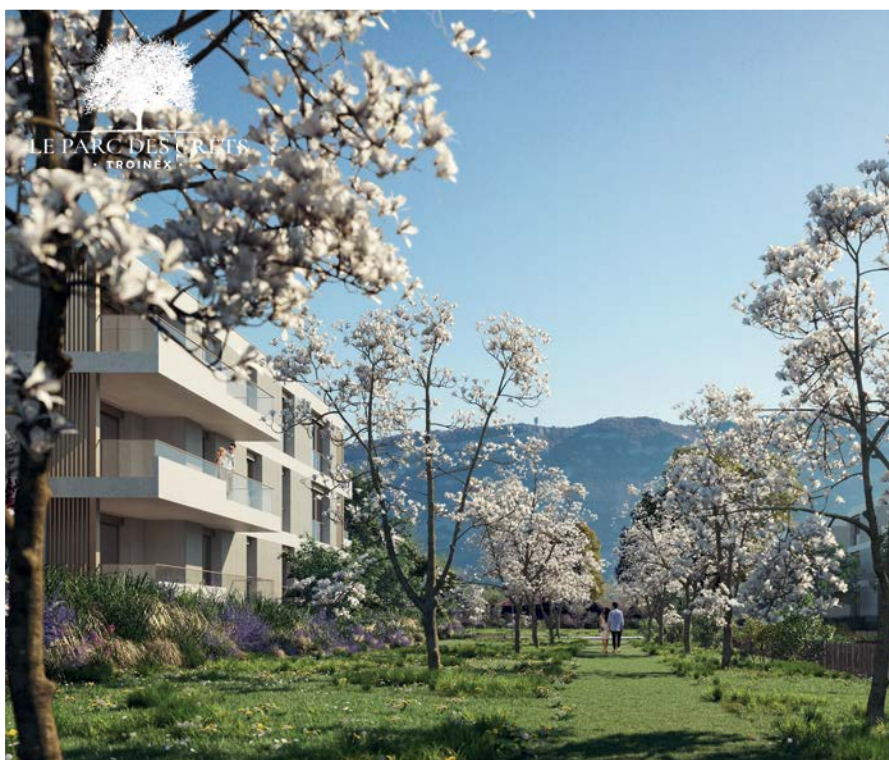


VANDOEUVRES

«VILLA CÈDRE BLEU» VILLA DE HAUT STANDING EN PIGNON

- 361 m² utiles, 4 chambres, 5 sdb
- Parcelle de 604 m²
- Lumineuse et orientée plein sud
- Jardin arborisé, quartier résidentiel
- Ouverture chantier printemps 2022
- CHF 3'490'000.-

Agence de Genève 022 809 06 09
www.cedre-bleu.ch



TROINEX

«LE PARC DES CRÊTS» DERNIERS LOTS DISPONIBLES APPARTEMENTS DE 4 PIÈCES

- Surfaces généreuses dès 116 m² hab.
- A 10 minutes du centre-ville
- Aucune circulation en surface
- Chantier en cours, showroom sur place
- Dès CHF 1'350'000.- + pl. de parc

Agence de Genève 022 809 00 70
www.parcdescrets-troinex.ch



ANIÈRES MAISON DE VILLAGE

- Proche des écoles et transports publics
- 6 pièces réparties sur 3 niveaux hors-sol
- Surface habitable de 160 m²
- Jardin de 112 m²
- Une place de parking extérieure, cave

Prix: CHF 1'670'000.-

Réf. 35499



GENÈVE - VIEILLE-VILLE SUPERBE APPARTEMENT RÉNOVÉ

- 3 pièces d'une surface PPE de 80 m²
- Séjour / salle à manger, cuisine avec bar
- Chambre avec cheminée
- Rénové avec des matériaux de qualité
- Colonne de lavage, alarme. Cave en sous-sol

Prix: CHF 1'680'000.-

Réf. 34983



CHAMPEL APPARTEMENT DE PRESTIGE

- À proximité de toutes les commodités
- 7 pièces au 1^{er} étage avec terrasse
- Surface PPE de 295 m²
- 3 chambres et 3 salles d'eau
- 3 places de parking et une cave

Prix: CHF 5'200'000.-

Réf. 35313



GENÈVE - GRANGE-CANAL BEL ATTIQUE EN DUPLEX

- 8 pièces de 229 m² PPE
- Entièrement rénové en 2014
- 10^e et 11^e étages – Vue panoramique
- Roof-top de 119 m² + balcon de 19 m²
- Double box et 2 caves

Prix: CHF 5'900'000.-

Réf. 33978