

# NEWS immobilier.ch

Genève - Vaud

2-15 mai 2022 · Bimensuel

Actualité · Immobilier · Commerce · Emploi · Gastronomie



## UN ESCROC SI CHARMANT

Un septuagénaire a réussi à vivre plusieurs mois dans une villa cossue de la campagne genevoise en bernant le propriétaire qui la vendait. Récit exclusif.

14-17

**Notre cahier**  
17 pages  
d'annonces  
immobilières  
**36-52**

**Bernard Nicod**  
**«Nous sommes les dindons de la farce»**

**8-9**



**Fromagerie De bleu!**  
**Le trader réalise un rêve d'enfant**

**28-29**



**Resolve**

*Faites de votre prêt hypothécaire une opportunité financière*

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

resolve.ch





## SUPER OFFRES DU MOIS

**-60%**

Dimensions	Prix	<b>-60%</b>
80 x 200	1400.-	<b>560.-</b>
90 x 190/200	1680.-	<b>670.-</b>
100 x 200	2300.-	<b>920.-</b>
120 x 190/200	2500.-	<b>1000.-</b>
140 x 190/200	2700.-	<b>1080.-</b>
160 x 200	3200.-	<b>1280.-</b>
180 x 200	3500.-	<b>1400.-</b>
200 x 200	4200.-	<b>1680.-</b>
Livraison et débarras		<b>INCLUS</b>

### MATELAS COLOGNY

Garantie: 15 ans



Rendez-vous à notre magasin.

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



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.

## SOMMAIRE

### 4-13 Actualité

Explosion des transactions immobilières vaudoises en 2021

Le PAV à Genève, nouveau visage pour les Acacias

L'interview de Bernard Nicod

Romande Energie: belle croissance mais bénéfice comprimé

Boom des investissements dans l'immobilier commercial

### 14-17 Dossier

Un septuagénaire a réussi à vivre dans une villa cossue qui n'était pas la sienne. Récit exclusif.

### 18-27 Immobilier

Plans climat: Vaudois et Genevois n'ont pas la même approche

Un site industriel à l'abandon retrouve une nouvelle jeunesse à Bex

Chronique de Martina Chyba: en vert et contre tout

### 28-30 Commerce

Le trader qui a réalisé son rêve d'enfance, devenir fromager

### 32-33 Gastronomie

Fabien Foare, Meilleur ouvrier de France à Crissier

### 34-35 Culture

Luc Barthassat, du rock à la politique et inversement

---

Éditeur: IMMOBILIER.CH SA  
Rédacteur en chef: Serge Guertchakoff

Rédactrice en chef adjointe: Chantal de Senger

Journaliste: Julie Müller

Chef d'édition: Francis Haller

Directeur artistique: Pierre Broquet

Maquette: Agence EtienneEtienne

Publicité: info@immobilier.ch Tél +41 22 307 02 20

Impression: CH Media Print AG printed in switzerland

Toutes les éditions sont disponibles sur immobilier.ch

# LES CONFIDENTIELS DE LA RÉDACTION

## «COTE MAGAZINE» EN MAINS CHINOISES

La nouvelle n'avait pas été communiquée... L'éditeur Olivier Cerdan a cédé l'an dernier une partie du capital de la société Les Editions Cote à Golden Partner SA. Rappelons que *Cote Magazine* est une publication lifestyle sortant neuf fois par année dans sa version Genève et qui existe depuis plus d'une quinzaine d'années. D'après nos informations, Golden Partner est détenue par plusieurs family office chinois. Ils contrôlent en Suisse le groupe Leclanché, coté à la Bourse.

## DES APPARTEMENTS POUR FINANCER UNE FONDATION

La transaction a été mise en ligne sur le site de la Feuille d'avis officielle vendredi 22 avril: la Banque J. Safra Sarasin a cédé pour 16 millions de francs à la Fondation philanthropique Paulo Coelho et Christina Oiticica l'immeuble sis rue Rodolphe-Toepffer 10 à côté de l'église russe à Genève. Il s'agit d'un bâtiment que Virginie Prokesch avait déjà vendu 16 millions de francs durant l'été 2009 à la société Toepffer Investissement (rebaptisée Devol en 2013, avant sa mise en liquidation), qui était contrôlée par la famille Krapunov, avant que la banque créancière reprenne cet actif pour 15,5 millions en 2018. *Immobilier.ch* a appris que la fondation souhaite y créer six grands appartements haut de gamme, avec un spa, dont les loyers serviront à financer les activités de la fondation établie en face sur 600 m<sup>2</sup> et qui devrait ouvrir ses portes fin 2022.

## AESCHBACH: DES MEMBRES DE LA FAMILLE ENTRENT AU CAPITAL DE MYPRIVATEBOUTIQUE.CH

Cela fait de nombreuses années que le groupe Aeschbach mise sur le digital mais aussi sur la durabilité. En effet, il y a plus de 13 ans, l'entreprise ouvrait une première boutique de chaussures éthiques et écologiques sous le nom de L'empreinte. Sébastien Aeschbach qui dirige l'enseigne – environ 180 collaborateurs dans 14 points de vente en Suisse » veut continuer à développer son activité dans le commerce durable. Il vient ainsi d'entrer, avec deux membres de sa famille, au capital de MyPrivateBoutique.ch. La holding genevoise détenue par Vistaholding (appartenant à Dominique Mottas et Nicole Codourey) ainsi qu'à son fondateur Babak Daghigh se compose de 3 plateformes: MyPrivateBoutique.ch, MyPrivateCellar.ch ainsi que MyPrivateDressing.ch, plateforme de vêtements et d'accessoires de seconde main. L'entité a été valorisée à 14 millions de francs.

## TROIS IMMEUBLES CÉDÉS À INA INVEST

Les bâtiments situés au 54-56-58 rue du Grand-Pré en Ville de Genève ont été acquis pour 60,5 millions de francs par la spin-off d'Implenia, INA Invest. Cette structure créée en 2020 est depuis lors cotée à la SIX Swiss Exchange et entend acquérir des biens pour environ 50 millions par année. Les vendeurs de ce bloc sont PSP, dont les bureaux genevois sont justement situés au 58 rue du Grand-Pré.

**Vente**

# EXPLOSION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES VAUDOISES

Six grandes régies réagissent au boom des transactions: Barnes, De Rham, Naef, Proximmo, Comptoir Immobilier et Publiaz. Avec des biens qui partent parfois en quelques jours à peine et font l'objet de surenchères.

**L**es professionnels sont unanimes: les ventes interviennent dans des délais plus courts et leur nombre n'a cessé d'augmenter. En revanche, Jean-Jacques Morard, directeur général chez de Rham, regrette que «l'année 2021 ait connu une réduction du rythme de croissance, principalement dû à la lenteur coupable des autorités communales dans le cadre de la délivrance de permis de construire». Effectivement, les agences qui sont actives dans les promotions immobilières sont fortement impactées, comme le prouve les témoignages chez Naef de Valérie Prélaz, sous-directrice à Lausanne du département vente de biens immobiliers, et Fabien Risse, sous-directeur responsable courtage pour La Côte: «La progression sur le canton de Vaud a été très forte, 200% entre 2019 et 2021. Les ventes sur plan ont été un moteur de cette progression, l'agence de Lausanne, par exemple, a commercialisé une importante promotion à Crissier en 2021, ce qui a représenté une part importante de son chiffre d'affaires. L'agence de Vevey a également

connu une forte croissance de ses ventes, notamment grâce à une promotion d'une centaine d'appartements à la Tour-de-Peilz réalisée en 2021.»

**Délais toujours plus courts**

Chez Proximmo, le directeur Laurent Pannatier parle d'une augmentation de 30% en 2020 et de 45% en 2021: «Outre l'augmentation des transactions, nous relevons la vitesse à laquelle les ventes se font dans des délais toujours plus courts. Si nous annoncions à nos mandants vouloir relever le défi de vendre leur bien en moins de six mois il y a dix ans, ce délai s'est facilement réduit à trois mois ces dernières années. Et, depuis deux ans, je constate que plus de 85% de nos transactions se vendent en deux mois dont 60% en moins d'un mois.» Une des explications mentionnées: «L'objectif de profiter d'un logement agréable à vivre tant au niveau de son aménagement intérieur que d'un environnement privilégié a dopé la demande», comme le mentionne Christophe Lagger, administrateur directeur de Publiaz Immobilier. «Certains



Une propriété à Vich. Cogestim



Une importante promotion à Crissier. Naef



**Une résidence située à Bougy-Villars, avec vue imprenable.** Publiaz Immobilier



**Une résidence à Mont-sur-Rolle.** Publiaz



**Le château de Gingins a été vendu en octobre 2021.** DR

biens qui ne trouvaient pas leurs marchés en 2019 et 2020 ont trouvé preneur en 2021», relate Hervé Ruffieux, directeur adjoint chez Cogestim.

Parmi les exemples de belles transactions intervenues, Barnes Suisse cite le château de Gingins vendu en octobre 2021, mais aussi une très belle propriété à Morges pour plus de 20 millions. «Avec l'ouverture de notre succursale à Rolle,

*«Nous avons pu profiter de la croissance de la vente des biens immobiliers de prestige avec plusieurs propriétés à près de 5 millions»*

**Christophe Lagger, administrateur directeur de Publiaz Immobilier**

notre régie a pu profiter de la croissance de la vente des biens immobiliers de prestige avec plusieurs propriétés à près de 5 millions», observe Christophe Lagger de Publiaz.

Naef annonce avoir vendu notamment une magnifique propriété à Prangins pour 23 millions et «différentes propriétés d'architecte sur la Riviera, à Corseaux et Chardonne notamment». Laurent Pannatier relève pour sa part qu'il assiste à un phénomène rare: la surenchère. «Nous avons vécu un phénomène jusqu'alors rare avec plusieurs ventes ayant fait l'objet de surenchères, soit du fait que plusieurs acheteurs se positionnent en même temps au prix sur le même bien, soit par le fait que des acheteurs proposent délibérément des offres plus hautes que le prix demandé.»

Enfin du côté du Comptoir Immobilier, Paul Vezin, responsable de l'agence de Nyon, constate «un impact significatif sur le marché de la promotion avec des projets toujours plus tournés vers le haut de gamme et sur des valorisations importantes. L'attractivité de ces projets n'est plus à démontrer et connaît une progression de la demande en constante hausse. Nous avons bénéficié en 2021 d'une promotion exceptionnelle de 49 appartements du Domaine du Lac. En position dominante face au Léman, le projet est développé et réalisé par Halter Développements. Ce fut un succès commercial mené par notre agence de Nyon puisque tous les lots ont trouvé preneur dans un délai très court.»

#### **Tous les lots vendus le même jour**

Même tonalité chez Proximmo: «Nous avons connu une véritable embellie sur plusieurs promotions immobilières, dont un projet de 21 appartements en ville de Lausanne entièrement vendu en novembre 2020 et signé chez le notaire en six semaines seulement ou une seconde promotion dans laquelle près de 40 lots ont trouvé preneurs en moins d'un mois en juin 2021. Dernièrement nous venons de lancer une promotion sous gare à Lausanne de trois appartements de haut standing sur laquelle nous avons reçu près de 600 contacts clients en vingt-quatre heures et vendu tous les lots le jour même.»

**Serge Guertchakoff**

## **Communes les plus recherchées**

Comme on peut s'y attendre, deux régions sortent du lot: la Terre Sainte (de Mies à Nyon), mais également plus près de Lausanne (notamment Buchillon et Saint-Prex). Cela étant, l'est du chef-lieu reste toujours recherché. «Nous pouvons citer Pully ou Saint-Sulpice, mais aussi Lutry et Cully dans le Lavaux», ajoute Jean-Jacques Morard, directeur général chez de Rham. La proximité des commodités et des transports publics est également un atout. «Les lignes de transport sont en plein développement à Lausanne, notamment avec les travaux du LEB et l'arrivée du tram qui s'inscrit dans un développement conséquent de l'Ouest lausannois et un boum des constructions attendues dans ce sec-



**Cully dans le Lavaux.** Garcia Marengo/Unsplash

teur pour ces prochaines années qui en font une région très recherchée», analyse Laurent Pannatier, directeur chez Proximmo. Son de cloche légèrement différent chez Publiaz: «Avec les incertitudes liées à la pandémie, nous constatons un changement dans les critères de choix des acquéreurs d'objets résidentiels, explique son administrateur directeur Christophe Lagger. Alors qu'avant la crise sanitaire, la proximité des transports publics était très demandée, les personnes veulent désormais avant tout un espace extérieur et un logement plus grand pour pouvoir, le cas échéant, travailler. De ce fait, les villas sont très recherchées dans des communes bénéficiant d'un environnement calme qui devient le critère prioritaire avec un taux d'imposition attractif.»

## Projet d'aménagement

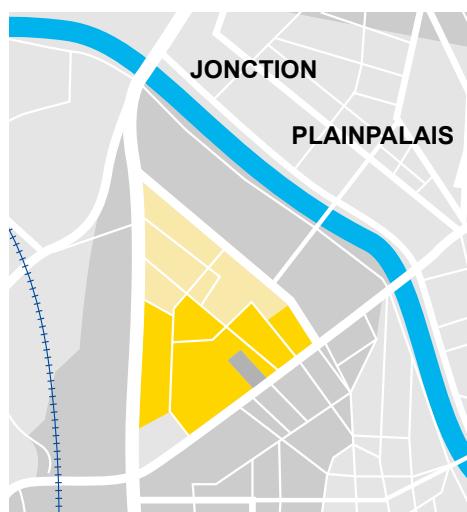
# PAV: UN NOUVEAU VISAGE POUR LES ACACIAS

Le canton de Genève a tenu compte des remarques émises lors de l'enquête publique visant ce périmètre de 16 hectares. Il s'agit d'en faire un «quartier exemplaire».

«**A**vec cette diminution de la densité, on perd 200 logements, mais c'est une décision que j'assume», expliquait le 11 avril dernier le conseiller d'Etat genevois Antonio Hodgers lors d'une séance publique de présentation du projet Acacias 1, dans le secteur Praille Acacias Vernets (PAV). Ce périmètre de 16 hectares (situé en face de celui qui accueillera la future tour Pictet) avait été mis une première fois à l'enquête publique le 31 mai 2021. Le Département du territoire a tenu compte de la majorité des remarques émises, notamment celles de la Ville de Genève. Désormais, le projet d'aménagement ne comprend plus que deux tours au lieu de trois, surtout il y aura des hauteurs variables (R+6, parfois R+4), avec parfois même des gabarits encore plus bas, «comme à la rue Montchoisy». «Mais la volonté est de garder une hauteur moyenne identique à celle du quartier de Plainpalais.»

### «Silhouettes remarquables»

Parmi les principaux changements proposés: la création d'une réelle place de quartier, de 7600 m<sup>2</sup>, de forme triangulaire, située au centre de ce futur quartier. Rappelons qu'aujourd'hui, on y trouve une partie du site Rolex, des surfaces artisanales, des garages, des commerces (MediaMarkt et Office World, notamment) et quelques surfaces dé-saffectées. Un des principaux obstacles était la nécessité de déplacer les entre-



**La création d'une réelle place de quartier (ci-dessous), de 7600 m<sup>2</sup>, de forme triangulaire.**



*Le projet ne comprend plus que deux tours au lieu de trois*

pôts de la Voirie municipale, or un emplacement a finalement été trouvé au nord des Ports-Francs.

L'Etat envisage de garder quelques «silhouettes remarquables»: tel que le pavillon Sicli, le garage Emil Frey, le secteur du chemin Ternier (où ont réussi à subsister quelques maisonnettes du XIX<sup>e</sup> siècle), ainsi que la «tour Honegger» (bordant la route des Acacias). Le nombre de places de parking destinées aux automobiles sera divisé par deux (elles seront toutes regroupées en bordure du quartier, principalement dans de futurs bâtiments longeant la route des Jeunes). Enfin, six des huit futurs îlots seront en pleine terre, d'où la possibilité de planter de grands arbres. «Il y aura une charte des espaces ouverts et 250 arbres devraient être plantés, sans parler de la végétalisation des toitures.»

Toutefois, la mutation de ce quartier jadis industriel va demander beaucoup de patience. Il se réalisera au gré des opérations à venir. Dans l'intervalle, la seconde mise à l'enquête va s'achever le 12 mai prochain. **Serge Guertchakoff**

## Interview de Bernard Nicod

# «LES DINDONS DE LA FARCE»

Que ce soit avec la problématique de l'accès à la propriété pour les primoaccédants ou avec le développement de «courtiers» faisant miroiter des économies via le versement d'un forfait, Bernard Nicod ne cache pas son irritation.

**A** lors que les taux hypothécaires à terme fixe de 10 ans ont quasiment doublé en quelques semaines, il n'en va pas de même pour les rendements sur l'épargne, qui restent figés aux alentours de 0,2%. Du côté de la Banque nationale suisse (BNS), on continue à se tâter. Renoncer, ne serait-ce que partiellement à l'intérêt négatif (actuellement de 0,75%) n'est pas encore à l'ordre du jour, la BNS craignant, ce faisant, d'alimenter l'inflation.

**Bernard Nicod qu'en est-il des prix dans l'immobilier? Ils semblent toujours aussi élevés. Qu'en pensez-vous?**

Rien ne semble altérer la bonne santé du marché de l'immobilier. La demande dépassant l'offre dans bien des régions, les prix s'affichent toujours à la hausse, même si cette dernière n'est plus aussi marquée qu'au cours de l'année écoulée. Il n'empêche: selon la banque Raiffeisen, le prix des maisons individuelles a augmenté de près de 10% au cours des douze mois écoulés, voir même plus en région lémanique. Quant au prix des appartements, la hausse a été moins forte, mais a quand-même dépassé les 6%.

**Cette croissance vous inquiète-t-elle?**

Il y a de quoi! L'accession à la propriété, un parcours déjà semé d'embûches, va être encore plus difficile avec un durcissement prévu des conditions de financement. C'est une aberration lorsque l'on



*«L'accession à la propriété va être encore plus difficile. Une aberration!»*

sait que la Suisse est déjà le pays d'Europe au plus faible taux de propriétaires (autour de 37%) et que malgré la hausse de prix, être propriétaire reste fréquemment moins coûteux que de rester locataire, ce dont la plupart des candidats à l'acquisition sont conscients. La Finma (autorité de surveillance des marchés financiers), inquiète de l'évolution de l'endettement, oblige désormais

**Les Résidences du Village, à Denges (VD). Malgré la hausse des prix, être propriétaire reste fréquemment moins coûteux que de rester locataire.**



les prêteurs hypothécaires à constituer davantage de réserves pour tous les crédits qu'ils accordent, dans le but évident de les décourager. Et elle a sans doute applaudi des deux mains en apprenant que la motion approuvée par le Conseil national, permettant d'utiliser les avoirs du 2e pilier pour la totalité des fonds propres (et pas seulement la moitié, comme prévu actuellement), avait été rejetée au Conseil des Etats.

**Parmi vos autres sujets d'inquiétude, il y a la question du courtage. Exact?**

Les courtiers qui œuvrent au sein de mon groupe sont certes des employés, mais ce sont surtout des entrepreneurs. Ils sont amenés à investir leur temps sans savoir à l'avance si leurs efforts seront couronnés de succès, car ils ne seront rémunérés que si le mandat qu'il espèrent obtenir de leur client aboutira à une vente chez le notaire. Dans un premier temps, ils prendront contact avec le vendeur et procéderont



à une évaluation détaillée afin de pouvoir conseiller ce dernier quant au prix auquel leur bien immobilier pourra être mis sur le marché.

S'ils n'obtiennent pas de mandat, les choses en resteront là et le vendeur n'aura rien à payer. Si mandat il y a, ils prépareront le dossier de vente, prendront en charge le marketing et la publicité, feront appel à leurs réseaux et organiseront des visites qui se feront en leur présence. Enfin, si tout se passe bien, il y aura signature d'un acte notarié et... rémunération du courtier.

En revanche, dans le cas d'une agence pratiquant un forfait, outre le fait que nombre de courtiers sont plus des amateurs que des professionnels expérimentés, le client devra verser une avance, généralement de plusieurs milliers de francs; somme perdue s'il ne trouve pas preneur pour son bien au prix souhaité.

**Vous estimatez que les vendeurs risquent de payer davantage avec**

*«L'évaluation faite en ligne et basée sur des algorithmes ne tient pas compte de plusieurs critères importants»*

#### **la formule au forfait? Pouvez-vous nous donner un exemple chiffré?**

Madame et Monsieur X souhaitent vendre leur appartement de Lausanne pour vivre leur retraite à la montagne. Appétés par le courtage forfaitaire proposé à 11'000 francs, ils mandatent l'agence Y. Une première évaluation immobilière faite en ligne sur le site internet de l'agence indique une fourchette de 1'090'000 à 1'210'000 de francs. Ravis, ils signent un mandat, versent une avance de 3500 francs et leur bien est mis en vente pour 1'160'000 francs. Or, comme c'est hélas trop souvent le cas, l'évaluation faite en ligne et basée sur des algorithmes ne tient pas compte de plusieurs critères importants tels que la qualité de la construction, l'état d'entretien, l'isolation, les commerces, écoles, transports publics à proximité, etc.) et donc, il n'y a pas d'intéressés à ce prix. Leur courtier leur explique alors que le marché étant ce qu'il est, que la situation économique étant ce qu'elle est et que les taux hypothécaires étant ce qu'ils sont, mieux vaut réduire le prix à 1'050'000, ce qu'ils acceptent. Deux intéressés viennent pour des visites (facturées séparément par l'agence, car pas comprises dans le forfait) et finalement, l'appartement est vendu pour 990'000 francs. Madame et Monsieur X touchent 970'000 francs après paiement du forfait convenu.

Voici le schéma si ce même couple s'adresse à un courtier traditionnel. Ce dernier visite les lieux, présente une expertise détaillée et, connaissant son marché, estime que le bien pourra être vendu aux alentours de 1'070'000 francs. Il prépare le dossier de vente, contacte des clients potentiels (qui font partie de son réseau et de celui de son agence), organise et participe activement aux visites, met en exergue les éléments positifs du bien, conseille les intéressés en matière de financement et trouve preneur pour 1'045'000. Une fois la commission de 31'350 payée, il restera aux vendeurs 1'013'650 francs, soit 43'640 francs de plus que s'ils s'étaient adressés à une agence au forfait. Certes, la commission aura été plus élevée, mais auront-ils pour autant des regrets?

**Propos recueillis par  
Serge Guertchakoff**

## Architectes

# CENT ANS, ÇA SE FÊTE!

Réunis au mythique cinéma Plaza, les quelque 112 membres de l'Association genevoise des architectes ont célébré dignement cet anniversaire.

**A** l'origine, le 13 avril 1922, ils étaient huit: Marc Camoletti, Maurice Albrecht et son associé Adrien Haas, Amédée Henchoz et Jules Maurette, également associé, Albert Bourrit, Alfred Roch et Henri Garcin. Aujourd'hui, les 112 membres de l'Association genevoise des architectes (AGA) emploient environ 600 personnes sur les 1800 actifs dans les bureaux à Genève. Comme l'a rappelé le 13 avril son actuel président, Carmelo Stendardo: «Pour exercer ce métier, il faut faire preuve de résilience.»

Invité, le conseiller d'Etat chargé du Département du territoire, Antonio Hodgers, a relevé que Genève avait été souvent précurseur, notamment en matière de loi sur l'aménagement du territoire et de citer Maurice Braillard, architecte et conseiller d'Etat et Marc-Joseph Saugey (à l'origine de l'ensemble abritant le cinéma Plaza). Et d'ajouter: «Bâtir est un acte de culture. C'est un art, contraint. A nous de faire en sorte que l'audace puisse toujours se manifester à travers l'acte de construire.» A noter encore le très bel ouvrage édité par l'AGA à l'occasion de cet anniversaire: *Cent ans d'architecture à Genève 1922-2022*, 96 pages.

Dans ce livre, l'AGA a choisi dix lieux dont la genèse où la transformation jalonnent son siècle d'existence, et qui illustrent les thèmes de réflexion et l'engagement de l'association. Citons: la Maison ronde; Pâquis-Centre; la gare des Eaux-Vives; les Communaux d'Ambilly; Pélisserie 18; Tours de Carouge; quartier international; cité du Lignon; cinéma Le Plaza; et enfin, le projet PAV. Enfin, on peut encore y lire la synthèse d'une rencontre entre cinq des plus jeunes membres de l'AGA afin de débattre sur l'avenir de la profession. **S. G.**



Romande Energie

## Résultats annuels

# ROMANDE ENERGIE FACE À L'ENVOLÉE DES PRIX

Malgré une forte croissance en 2021, le contexte inédit a impacté le bénéfice du premier fournisseur d'électricité de Suisse romande.

**M**arquée par la hausse de la demande d'énergies, la pénurie de ressources et l'impératif climatique, l'année 2021 restera dans les annales du secteur énergétique suisse. En effet, la forte reprise économique mondiale, l'indisponibilité hivernale de nombreux réacteurs nucléaires en France ou encore la pression accrue de la communauté européenne sur le prix du CO<sub>2</sub>, sont autant de facteurs aggravants qui ont causé une nette hausse des prix de l'énergie, leur faisant atteindre des niveaux records, et ce, sur fond à présent de tensions géopolitiques.

### Solide dans la tempête

C'est pourtant dans ce contexte incertain que l'énergéticien vaudois Romande Energie a su poursuivre une croissance solide de son chiffre d'affaires, déjà observée sur l'exercice précédent et renforcée

en 2021 (+12%), qui s'établit désormais à 614 millions de francs (+63 millions de francs par rapport à 2020). Une progression expliquée notamment par la diversification de ses activités et les bons résultats de l'Unité Romande Energie Services dont le chiffre d'affaires dépasse pour la première fois la barre des 100 millions de francs fin 2021.

Le groupe morgien a néanmoins observé une pression sur ses marges puisque son bénéfice a plongé de moitié pour s'élever à 35 millions de francs. Ce qui n'aura cependant aucune incidence sur sa volonté exprimée en septembre dernier de devenir un «leader de la décarbonisation en Suisse romande». Pour rappel, Romande Energie a mis en place l'automne dernier un plan d'investissement de 1,4 milliard de francs pour la période de 2022-2026 afin de contribuer à la transition énergétique du pays. Si, sur le plan financier, l'énergéticien aura recours prochainement au marché des capitaux, pour sa mise en œuvre et le déploiement de cette stratégie, le nombre de collaborateurs a progressé l'an passé de 15% avec 153 personnes en plus au sein de l'entreprise. Des projets d'envergure sont également en cours de réalisation afin de poursuivre cet objectif, tel que le chantier du premier parc éolien du canton de Vaud, à Sainte-Croix, qui devrait être effectif en 2023 (puissance de 22 millions de kWh prévue par an). **Julie Müller**

## En 5 chiffres

**130** ans écoulés depuis sa création

**1175** employés

**614** millions de francs

de chiffre d'affaires en 2021

**179** centrales de production

**34,7** millions de francs de bénéfices nets en 2021

## Immobilier commercial

# LE BOOM DES INVESTISSEMENTS

Malgré une année encore marquée par la pandémie, les volumes investis dans le segment commercial dépassent toutes les attentes avec notamment des montants de transactions de plus en plus élevés.

**L**a dernière étude sur le marché de l'investissement immobilier romand publié fin mars par Naef Investissement et Commercial, avec la participation du bureau d'expertise Acanthe, dépeint un tableau très positif pour 2021. Avec la barre des 4 milliards de francs investis ayant été dépassée aisément, l'année aura battu tous les records. Une évolution qui frappe d'autant plus par ses montants affichés que par son nombre effectif. En effet, puisqu'en cinq ans, le volume annuel échangé aura plus que doublé pour atteindre 4,2 milliards de francs alors que le nombre de transactions n'aura évolué que faiblement dans la même période (146 en 2021 et 139 en moyenne ces cinq dernières années). Dans le détail, autant pour les immeubles d'affectation résidentielle que commerciale, le montant des transactions se veut de plus en plus élevé. Pour preuve, un immeuble s'échange aujourd'hui en moyenne autour de 29 millions de francs à Genève contre 15 millions en 2017.

### Une disparité affichée

Concernant le volume des investissements dans le segment commercial à Genève, avec 1,9 milliard échangé, il devient quasiment équivalent à celui du segment résidentiel. A une différence de taille cependant puisque le nombre de transactions est de 27 seulement (pour un prix moyen de 70 millions), alors qu'il y en aura eu 119, soit 4,5 fois plus, dans le segment résidentiel. Ainsi, les cinq plus importantes transactions enregistrées en 2021 (voir tableau) concernent uniquement des immeubles de bureaux et cumulent à elles seules 1,378 milliard de francs, soit près d'un tiers du volume total des transactions. Toujours à Genève, «la disparité entre zones connectées

### Top 5 des ventes d'immeubles

Genève 2021

	Prix (CHF)	Commune	Acheteurs
<b>1</b>	615 millions	Carouge	WIIS DIE Genf GmbH & Co. KG
<b>2</b>	270 millions	Genève	Place de Hollande SA (Banque Safra Sarasin)
<b>3</b>	220 millions	Genève	Fondation de placements immobiliers Turidomus
<b>4</b>	137 millions	Genève	BVK Personalvorsorge des Kanton Zürich
<b>5</b>	135 millions	Plan-les-Ouates	Fondation Hans Wilsdorf

et régions plus excentrées ne cesse de s'accentuer», souligne Antoine Humbert, responsable commercial en charge de l'étude.

### Vacance accentuée sur Vaud

Effectivement, pour l'immobilier commercial genevois, le comportement de la demande se traduit essentiellement par la recherche d'espaces modernes, modulables et proches de toutes les commodités. Les nouveaux projets récemment livrés ou en cours de construction étant dans ces critères connaissent de ce fait une bonne absorption. En revanche, les surfaces plus anciennes et en dehors des

pôles urbains témoignent de périodes de relocation importantes.

Du côté vaudois, l'offre de locaux commerciaux vacants a significativement augmenté sur l'ensemble du territoire vaudois en 2021, atteignant les 240'213 m<sup>2</sup>, en comparaison avec l'année précédente qui comptabilisait quant à elle 183'628 m<sup>2</sup>. La situation s'explique cependant facilement par une forte activité de la construction et la livraison de nouvelles surfaces. Ces nouveaux projets s'articulent d'ailleurs autour des grands pôles urbains du canton de Vaud, à proximité des gares CFF de Morges, Renens, Malley et Lausanne. **Julie Müller**

## QUALITÉ ET FIABILITÉ LE CHOIX DES GRANDES MARQUES



JOHN DEERE

STIHL

KARCHER

SABO

Chalut  
Green Service

JUSSY 022 759 91 91 - MIES 022 755 60 22 - ACLENS 021 731 29 91  
[www.chalut-greenservice.ch](http://www.chalut-greenservice.ch)

## Lancement de Constructives

# LA PERCEPTION DE LA TOUR À GENÈVE

La toute jeune association Constructives a fait salle comble au Lyrique le 31 mars à l'occasion de sa première conférence-débat.

I y avait foule pour le lancement de l'association Constructives, le réseau genevois de femmes actives dans l'immobilier, le 31 mars à la brasserie le Lyrique (GE). Fondée et présidée par Me Sidonie Morvan, l'association a eu l'honneur de recevoir le soutien chaleureux de la conseillère d'Etat Nathalie Fontanet, avant que les conférencières prennent la parole.

### «Verticalité»

«Verticalité d'espace, je préfère ce terme à celui de tour», observe Inès Lamunière, architecte fondatrice du bureau

dl-a (designlab-architecture). Lauréate du concours lancé par le groupe Pictet pour sa future tour sise aux Acacias, elle s'est logiquement exprimée sur la perception de la tour en terre genevoise, avec une présentation s'appuyant sur une série de projets à son actif. «Qu'est-ce que cela veut dire de construire au-delà des corniches?» Elle débute par «une petite expérience sur la toiture au-dessus du Mamco (2008-2012) qui permet déjà de percevoir différemment les choses»; poursuit avec «la tour de scène de l'Opéra de Lausanne (2012) qui culmine à 36 mètres qui offre une émergence dans la ville»; puis la rénovation complète de la tour RTS (2008-2012) qui émerge d'un quartier et «où nous avons pu créer le périscope, un grand espace d'une double hauteur aux 17e et 18e étages»; et enfin le projet de son bureau

pour cinq tours sur le site actuel de Firminich. «Construire en verticalité permet de dégager de l'espace public et des activités au rez-de-chaussée.»

Inès Lamunière termine avec une présentation de la future tour Pictet qui culminera à 91,6 mètres. «Pour cet immeuble de bureaux qui abritera 2500 personnes, il s'agit aussi de créer une communauté dans la verticalité. Si on ne travaille pas l'intériorité d'une tour, on rate quelque chose.» Et de citer notamment: un auditorium en bois de 450 places ou encore un salon Jet d'eau qui sera situé tout en haut, dit «salon périscope». «Il ne suffit pas de créer de la juxtaposition de mètres carrés que l'on additionne.» Avant de passer au cocktail une seconde présentation a suivi, donnée par Ariane Widmer, l'urbaniste cantonale. **Serge Guertchakoff**



magic pencil | HYPOCAFF/IR/6322

Acquisition | Construction | Rénovation

**Prêt hypothécaire:  
une décision réfléchie**

**Offre exclusive**

Économisez deux ans sur votre taux

**BCGE**  
votre architecte financier

Exemple: pour un prêt d'une durée de 8 ans bénéficiez du taux à 6 ans. Offre valable jusqu'au 15 juin 2022, sous réserve d'acceptation de votre dossier. Voir conditions de l'offre en agence.

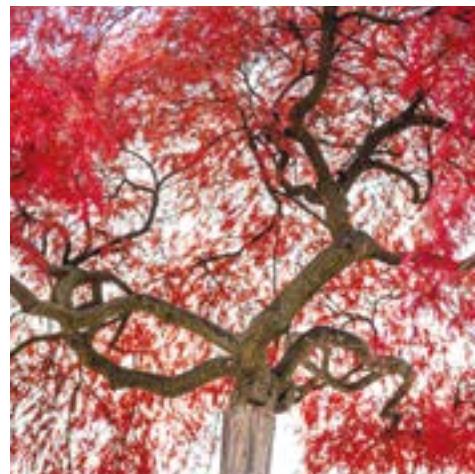
BCGE.ch 058 211 21 00

## Durabilité

# LA PÉPINIÈRE JACQUET OBTIENT LE LABEL BIO

Fleuron genevois de l'aménagement extérieur, avec 1300 arbres plantés, l'entreprise poursuit son évolution. Ses réalisations seront désormais labellisées 100% bio.

Que ce soit le chantier du CEVA, avec les nouvelles gares des Eaux-Vives, de Champel et de Bachet ou encore l'aménagement de l'écoquartier Belle-Terre, tous ces nouveaux écrins enrichis de verdure ont une seule et même signature en commun: Jacquet. Cette entreprise genevoise fondée en 1907, à la tête de plus de 200 professionnels spécialisés dans les différents domaines de l'aménagement extérieur (jardin, urbain, sport, places de jeux et piscines), est présente partout sur le territoire mais se veut surtout reconnue pour sa pépinière située dans quatre communes, à Satigny, Bernex, Presinge et Veyrier, soit 26,5 hectares de terrain. Avec ses 12'000 plantes répertoriées dont plus de 660 variétés, cette dernière a d'ailleurs récemment passé un cap, celui de la labellisation biologique. En effet, après deux ans de reconversion, la pépinière Jacquet vient d'obtenir le label Bourgeon Bio Suisse, faisant d'elle la plus grande du pays détenant cette certification. «En réalité, nous avons entamé le changement dans nos pépinières il y a quarante



Jacquet, ce sont quelque 12'000 plantes répertoriées de plus de 660 variétés.

ans. Nous avons toujours été précurseurs, c'est dans notre philosophie de travail», confirme Aude Jacquet-Patry, sa directrice. A présent officiel, leur engagement les oblige de ce fait à poursuivre leur renoncement aux pesticides synthétiques et engrains chimiques ainsi qu'à contrôler strictement la provenance de l'ensemble des produits pour le traitement de leurs végétaux. «Continuer nos efforts afin

d'obtenir ce label n'était que la suite logique. D'ailleurs, elle ne changera pas tant notre méthode de travail mais cette labellisation est aussi et surtout une reconnaissance pour nos pépiniéristes», souligne la dirigeante. Une récompense pour la société qui s'active actuellement sur la voie verte de la rive droite (2022-2026) et le parc André-Chavanne (2022-2027). **Julie Müller**



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

Déménagement National & International - Garde-Meubles



T +41 22 827 80 00 | E [info@pelichet.ch](mailto:info@pelichet.ch) | [www.pelichet.ch](http://www.pelichet.ch)

## Vente d'une villa à Vandœuvres

# UN ESCROC SI CHARMANT

C'est l'histoire vraie d'un septuagénaire qui a réussi à faire comme le coucou, soit à vivre plusieurs mois dans une villa cossue qui n'était pas la sienne. Récit exclusif.

**M**onsieur B.\*, né en 1945 en Algérie, Français, est installé en Suisse depuis 1997. Se déclarant comme «spécialiste de la stratégie d'image» pour des footballeurs professionnels, il affirmait à qui veut l'entendre avoir eu comme clients des stars françaises du ballon rond, à l'instar de Zinedine Zidane. Au début de sa carrière, il aurait aussi eu l'occasion de rencontrer Michel Platini juste avant ses débuts dans le club de Saint-Etienne.

Les faits qui nous intéressent remontent à 2016 et n'ont pas encore pu être jugés par la justice genevoise. La famille X. souhaite vendre sa villa sise à Vandœuvres sur une parcelle de 2000 m<sup>2</sup> à l'abri des nuisances, sur la très chic commune abritant le fameux Golf Club de Genève. Les enfants ayant quitté la maison, les parents souhaitent se rapprocher de la ville. Afin de trouver des acquéreurs, les X. mandatent plusieurs courtiers. L'un d'entre eux les contacte en mai 2016 pour les mettre en rapport avec un acheteur potentiel, Monsieur B. Le courtier venait de trouver ce qui est devenu le nouvel appartement des X. à Champel. Donc ils étaient en confiance. B. rencontre pour la première fois le couple de propriétaires chez eux le 11 mai. B. tutoie le courtier. Ce qui contribue à mettre à l'aise les vendeurs. Il leur explique que son fils, domicilié au Canada, projette de s'établir à Genève avec sa femme et ses enfants. Se disant séduit par leur maison, il propose au couple de signer une promesse

de vente en son nom, avec échéance à la fin de l'année et d'opérer le moment venu la substitution de l'acquéreur sur la promesse de vente en faveur de son fils. Ils tombent d'accord sur le prix de vente de 5,225 millions de francs, avec le versement d'un acompte de 5% (soit d'environ 260'000 francs).

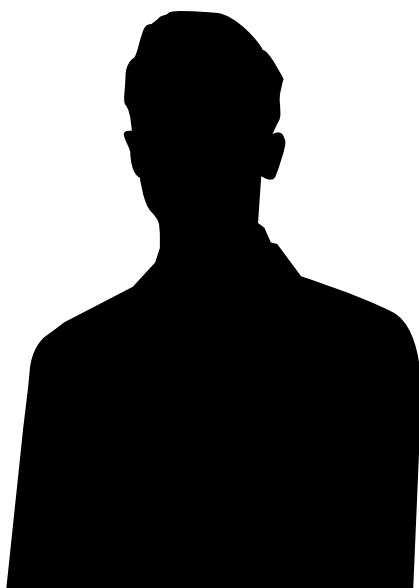
### *L'arrivée du piano à queue*

Le courant passe bien avec l'acquéreur potentiel. Il flatte le mari en lui parlant des vins du sud-ouest de la France dont il possède quelques bouteilles dans sa cave. «Je me souviens en avoir parlé quand je collaborais avec Gault & Millau.» Le vendeur a effectué sa petite due-diligence en faisant quelques vérifications via les moteurs de recherche. Et effectivement, les «faits» énoncés par B. se retrouvent au moins en partie corroborés sur Internet. Bref, B. parvient à «endormir» la méfiance du vendeur. Pendant la visite, B. en profite pour lâcher incidemment qu'il cherche également à vendre un stock d'environ 17 kilos de fil de nickel hyper fin utilisé dans la haute technologie, lequel a depuis été saisi aux Ports-Francs. Comme son stock aurait valu jusqu'à 1 milliard de francs, à en croire certains certificats en sa possession, cela lui permet également au passage de rassurer X. sur sa capacité financière.



**La villa située dans la très chic commune de Vandœuvres.  
Une parcelle de 2000 m<sup>2</sup> à l'abri des nuisances. DR**

B. souhaite déposer des meubles lui appartenant dans les espaces ayant déjà été vidés de cette demeure et pouvoir y résider à titre précaire, le temps que la vente soit parfaite. «Nous n'y avons pas vu d'inconvénient dans la mesure où certaines pièces de la maison étaient vides.» Ils se rendent ensemble le 17 mai chez un notaire genevois avec Monsieur B. afin de discuter des modalités de vente. Ce dernier leur indique que finalement ce ne sera pas lui qui signera la promesse de vente, mais une société anonyme sise dans le canton de Fribourg, dont il serait le seul actionnaire. La conclusion de la promesse de vente est fixée au 30 mai, d'autant que Mon-



*«J'ai accepté de lui laisser provisoirement la clé. C'est à ce moment-là que j'ai commis cette erreur fatale»*

**Le propriétaire de la villa**

sieur X. a quant à lui planifié son déménagement le 31 mai.

Le 27 mai, B. arrive donc pour entreposer des cartons et des meubles dans la maison de Vandoeuvres, dont, surtout, un piano à queue, «une sorte de cheval de Troie» comme le décrit aujourd'hui X. «A mes yeux, cela signifiait alors que ce Monsieur avait réellement l'intention d'acheter notre maison.» Le lendemain, tandis que les propriétaires s'inquiètent de ne pas avoir encore reçu l'acompte de 5%, B. leur explique par message SMS qu'il doit hélas repousser «de quelques jours» la date de la signature, car il doit de toute urgence se charger du rapatriement de Côte d'Ivoire l'un de



ses fils qui aurait été victime d'une crise de paludisme. Donc la conclusion de la vente au 30 mai ne s'avère plus possible.

## Changement de stratégie

Le 30 mai, la société anonyme fribourgeoise qui devait acquérir la maison s'est engagée à indemniser les vendeurs de «toute somme due au courtier en cas d'échec des négociations»... Le lendemain, Monsieur X. a déménagé comme prévu dans le nouvel appartement. B. propose de conclure la vente le 13 juin. Début juin, les parties abandonnent le projet de signer une promesse de vente et privilégièrent une vente à terme, la structure fribourgeoise devant intervenir en qualité

d'acquéreur. Celle-ci devait alors verser un acompte de 10% (soit 522'500 francs) du prix de vente en mains du notaire. Une somme qui ne sera jamais versée.

Entre temps, le vendeur propose à l'acquéreur de passer à la maison de Vandoeuvres à midi pour lui donner quelques explications techniques sur les installations de la maison. B. accepte et débarque avec deux femmes de ménage. Il demande à X. si elles peuvent déjà nettoyer certaines pièces vides et les placards. Pendant que les femmes s'activent, le propriétaire lui fait visiter à nouveau sa maison, notamment le fonctionnement de l'arrosage, etc. «Mais arrive le moment où il faut quitter les lieux car je dois partir pour retourner en ville à mon travail. B. me regarde alors comme un chien battu, me disant que les femmes de ménage s'étaient organisées pour tra-

vailler là toute l'après-midi. Cela ne me plaisait pas, mais j'ai accepté de lui laisser provisoirement la clé. Mais bien sûr pas les codes de l'alarme. C'est à ce moment-là que j'ai commis cette erreur fatale», témoigne la victime. Evidemment, il ne reverra jamais plus sa clé.

Le lendemain, cédant aux sollicitations de B., les X. lui font signer un accord lui permettant, à bien plaisir, d'entreposer ses affaires personnelles dans les locaux disponibles de la villa et d'occuper ces espaces de façon précaire, le temps que la vente soit conclue. En contrepartie, il doit leur verser 8000 francs par mois, payable d'avance au début de chaque mois, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2016. Le contrat stipule que «dans l'hypothèse où la vente échouerait, B. s'engage à libérer intégralement les locaux dans le mois suivant le constat de l'échec de la vente à terme». Le jour même, B. explique via un SMS que le propriétaire de la demeure où il réside actuellement, également sise à Vandoeuvres, souhaite qu'il quitte les lieux au plus vite pour y héberger ses propres neveux. «Nous avons donc accepté qu'il s'installe le soir même, avec ses enfants nés d'un second mariage.» Il s'avérera, comme l'instruction a pu le prouver, qu'il résidait depuis juillet 2015 dans l'autre villa sans en avoir payé le loyer convenu et qu'il était en train de fuir.

## Signature à nouveau repoussée

L'administrateur de la société fribourgeoise qui devait acheter la maison devant inatteignable, il a fallu repousser encore la date de la signature du 13 au 15 juin. Le 13 juin, B. informe Y. que le retard serait dû à un litige avec un actionnaire de la SA fribourgeoise qui détiendrait 5% du capital et refuserait prétendument l'acquisition de la maison. Il soutient qu'il avait oublié l'existence de cet associé... Bref, la date de la signature est finalement repoussée au 20 juin. Signature encore annulée à cause d'un déplacement urgent à Vaduz.

Le 1<sup>er</sup> juillet, n'ayant toujours pas pu signer le contrat de vente et n'ayant toujours pas reçu les 8000 francs pour l'occupation de la villa, X. perd patience et exige que la vente intervienne dès le lundi suivant,

faute de quoi les X. recommenceraient à procéder à des visites en vue de trouver un acquéreur. Le 4 juillet, les vendeurs s'impatientant toujours, l'occupant prétend qu'il aurait subi d'importantes pertes en lien avec le Brexit. Ils parviennent à se mettre d'accord sur une ultime conclusion de la vente le jeudi 7 juillet.

Entretemps, B. a fait mine de remettre à M. X. deux billets à ordre en sa faveur, l'un portant sur une somme de 24'000 francs (trois mois de loyer) et l'autre de 262'500 francs, soit l'acompte initialement prévu de 5% du prix de vente.

## L'agression

Le 8 juillet, M. X. se rend dans sa villa non sans avoir prévenu B. au préalable, pour lui notifier une mise en demeure de régler deux mois d'indemnité d'occupation. Ce dernier l'attend sur le pas-de-porte. Petit à petit, le propriétaire parvient, tout en discutant, à entrer, en espérant s'approcher du boîtier d'alarme afin de la

*L'escroc résidait depuis juillet 2015 dans une autre villa à Vandœuvres sans en avoir payé le loyer convenu*

déclencher. Mais B. comprend soudain ce que X. souhaite faire et il l'agresse alors violemment. Il lui serre le cou et le bras et le traînant sur une quinzaine de mètres jusqu'à l'extérieur de la propriété. La police aura l'occasion de dresser un constat le même jour. X. dépose plainte pour lésions corporelles simples. Peu après, l'agresseur change les serrures et se barricade désormais dans la maison, de peur de s'en faire déloger pour de bon.

Le 13 juillet, les X. adressent un courrier recommandé à la société censée acheter leur villa de Vandœuvres afin de «constater l'impossibilité de concrétiser le projet de vente et, dès lors, de prononcer sa caducité». Le courrier est resté sans effet. Plus tard, une grande banque suisse refusera d'encaisser les deux pseudo billets à ordre de B. et qui se sont révélés évidemment sans valeur. Par courriel du 23 août, B. a indiqué qu'il comptait déménager à la mi-septembre. Mais finalement, il sera arrêté sur place le 26 août et placé en détention préventive à la prison de Champ-Dollon pour trois mois du fait que la police a découvert à l'occasion de la plainte de X. qu'il était recherché pour de nombreuses infractions antérieures. Ce n'est que le 12 octobre que ses avocats procéderont à l'évacuation de ses affaires et libéreront ainsi la villa. Le piano à queue, quant à lui, placé sous séquestre, y restera encore quelques temps avant d'être vendu par M. X. pour le compte de la justice genevoise.

**Serge Guertchakoff**



## RESTEZ ZEN!

+ carte cadeau

**Remplissez maintenant votre dépôt de pellets de bois!**

Disposer de pellets de bois n'est pas évident dans la situation actuelle – envisagez la prochaine saison de chauffage avec sérénité!

Commandez vos pellets de bois AGROLA en ligne d'ici le 30 juin 2022 – et nous vous offrons une **carte cadeau AGROLA d'une valeur de Fr. 50.–!**



[agrola.ch/action-pellets](http://agrola.ch/action-pellets)

## Plans climat

# GENEVOIS ET VAUDOIS N'ONT PAS LA MÊME APPROCHE

Objectifs identiques. Toutefois, pour faire l'inventaire des données sur les bâtiments, le Plan genevois mise sur le monopole des SIG alors que le vaudois doit composer avec une diversité de prestataires énergétiques.

**P**our l'inventaire centralisé des données, Genève bénéficie d'un atout: le monopole des Services industriels de Genève (SIG) évite de devoir se renseigner auprès de chaque prestataire alors que dans le canton de Vaud, il faut réunir les données d'une dizaine de prestataires régionaux qui diffèrent selon les fluides (gaz, électricité, etc.), ce qui nécessite plus d'efforts.

Le Plan climat genevois 2022-2031 prévoit 5,9 milliards de francs d'investissements liés au climat, dont 2,9 milliards pour la mobilité. Le programme d'économie des SIG pour entreprises, Eco 21, a été augmenté de 2,5 millions en 2022. La prime pour chaque kW/h d'électricité économisé, qui allait de 6 à 21 centimes, est passée de 9 à 32 centimes. La prime pour panneaux solaires a été accrue de 50%. Les SIG vont relancer activement les audits énergétiques dans les entreprises.

### Exemplarité communale

Le Plan vaudois a prévu une enveloppe de 173 millions pour financer une série de mesures entre 2020 et 2022, sans compter les moyens donnés à la politique énergétique et aux infrastructures de transports. «Mais on compare des pommes avec des poires, reconnaît-on à l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (EPFZ). Oui, il y a des différences à l'échelon régional. Mais même si l'on additionnait tous les budgets canto-

naux, ce serait encore insuffisant pour respecter l'Accord de Paris.» Chez les Vaudois, l'autonomie communale est forte. On mise sur l'exemplarité et un accompagnement de l'Etat pour les 302 communes, quelle que

*«Nous devons réduire nos émissions en les divisant par 14 en vingt-huit ans. Nous sommes loin du compte»*



**Sébastien Humbert,**  
expert chez Quantis



soit leur taille. Une initiative populaire qui devrait être soumise au peuple prévoit de les obliger à atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Les moyens d'action devraient alors être renforcés.

Malgré le moindre degré d'autonomie communale à Genève, on compte aussi sur l'exemplarité, la rénovation, la construction du patrimoine communal et le soutien aux citoyens. Inspirées par le programme pionnier Onex-Rénove, Lancy, Carouge et le Grand-Saconnex se sont alliées à l'Etat et aux SIG pour accélérer les rénovations thermiques. En débat à la commission de l'environnement du Grand Conseil, un projet de loi demande la neutralité carbone pour toutes les communes d'ici à 2050. Et les plans climat communaux sont en première ligne. «La prise de conscience est forte», souligne Sébastien Humbert, expert chez Quantis, un consultant pour les plans climat. «Toute commune voulant réaliser le minimum légal sait qu'elle doit inscrire au budget 2023 la rénovation de 50% de ses bâtiments municipaux d'ici à 2030, à savoir les isoler et passer aux énergies renouvelables». **Pierre-André Rion**



## En chiffres

Chaque Suisse émet en moyenne **14 tonnes** de gaz à effet de serre par année

**Objectif** d'émissions de gaz à effet de serre en 2050:  
moins d'**une tonne** équivalent CO<sub>2</sub> par personne par année

**Le coût des mesures climatiques est une goutte d'eau par rapport au coût de l'inaction.** P. Broquet

# CERTIFICATION DES MATERIAUX: EN ATTENDANT UNE CONTRAINTE LEGALE

Les fabricants de matériaux de construction ne sont pas contraints actuellement de certifier leurs matériaux alors qu'ils génèrent au moins 25% des émissions de CO<sub>2</sub>, et qu'il ne s'agit pas de biomatériaux décarbonés. Toutefois, même sans contrainte légale, sur ecobau.ch, 200 fabricants déclarent déjà les composants de leurs matériaux, ce qui va dans le sens d'un bilan carbone par matériau. Ainsi, ces fabricants ont anticipé le règlement d'application de la loi genevoise sur le bilan carbone qui fixe désormais des seuils obligatoires dans le secteur du bâtiment, mais n'obligea pas à passer aux biomatériaux.

«Or si l'on voulait prendre la mesure des changements requis, il faudrait obliger tous

les acteurs à respecter le standard Miner-gie-P et généraliser les biomatériaux», précise Luc Trottier, expert en performance énergétique chez Lutz Architectes.

### Un bon début mais...

Commencer par renoncer au mazout et au gaz, poser une pompe à chaleur ou se brancher à un réseau thermique, c'est un bon début, mais il faut faire plus. «Nous devons réduire nos émissions en les divisant par 14 en vingt-huit ans. Nous sommes loin du compte», insiste l'expert chez Quantis, Sébastien Humbert. «Sagex, laine de verre, PVC, métaux, verre et béton utilisés d'habitude ne répondent pas à la neutralité carbone. A cet égard, tous les Plans climat, cantonaux ou communaux, sont à la même

enseigne», ajoute Luc Trottier. La Réglementation environnementale française (RE 2020), en vigueur depuis le 1er janvier 2022, oblige déjà, pour tous les logements neufs, le respect d'un seuil maximal. Cela incite les fabricants à établir des fiches certifiant le bilan carbone de leurs matériaux. Cette comptabilité sera indispensable en Suisse. «La question est de savoir comment la mettre en œuvre, plutôt que quand ou si nous devons le faire», complète Thomas Jusselme, professeur à la HEIA-FR et spécialiste en bilan carbone des bâtiments. Entouré par la France, un canton comme Genève aurait intérêt à s'inspirer de la RE 2020 française. Mais les autres cantons devront aussi l'envisager.

P.-A. R.

## Reconversion



# BEX: LA VERRUE DEVENUE PAPIL



**Le bâtiment avant la rénovation.** DR

Ce site construit voici soixante ans était à l'abandon depuis une décennie. Paragon l'a transformé pour y installer la brasserie de la Mine, Rossignol, l'Arasape, un fitness et un cabinet de physiothérapie.

I fallait y croire... «Cela faisait longtemps que la commune attendait un investisseur compétent et courageux», se réjouit Alberto Cherubini, syndic de Bex (VD), une commune de 8100 habitants, réputée pour sa mine de sel. Cet investisseur n'est autre que la société genevoise Para-

gon, fondée par Mike Wolfson en 2005. Il s'est spécialisé dans les rachats de bâtiments industriels, tels un site Coca-Cola à Bussigny, l'usine de pâtes Roberto à Meyrin ou encore celui d'Agenhor à Meyrin. A Bex, il s'agit de la plus grande opération de Paragon à ce jour, avec une par-

celle de plus de 12'000 m<sup>2</sup> sur laquelle se trouve un bâtiment de 9000 m<sup>2</sup> de surface utile sur trois niveaux. Après l'important chantier de rénovation réalisé entre 2020 et 2022 avec l'aide de l'architecte Esteban Martinez, ce sont plus d'une centaine de places de travail qui sont prévues. En tout, Paragon, et les différents locataires, y auront investi environ 13 millions de francs.

### Longue histoire

L'histoire du site démarre en avril 1961. Sis route de Massongex sur une parcelle de 12'500 m<sup>2</sup> le bâtiment appartenait initialement à l'Union suisse des coopératives de consommation, devenue Coop Suisse. Une boulangerie-pâtisserie entièrement équipée y avait été installée au 1er étage. Il est resté vide près de dix ans, avant que Paragon ne l'achète en 2020 à une hoirie. D'importantes rénovations ont été menées pour remettre le site aux normes actuelles (isolation périphérique, désamiantage, étanchéité du toit, changement de toutes les fenêtres et portes,



**Un site de plus de 12'000 m<sup>2</sup> sur lequel se trouve un bâtiment de 9000 m<sup>2</sup> de surface utile sur trois niveaux.** DR



**Plus d'une centaine de places de travail sont prévues.** DR

plein temps, nous allons passer à 2,5%. Cela étant, l'actuel site sera gardé pour que nos 200 coopérateurs puissent y brasser leurs propres bières.» Et d'ajouter: «Nous nous sommes dit qu'il serait dommage de juste s'agrandir. Nous avions envie d'avoir un lieu pour se réunir, d'où ce projet de restaurant. Il sera géré avec l'aide de Victor Bavaud du Café des Alpes à Gryon (12 au guide Gault & Millau suisse). Des accords mets et bière sont prévus, mais pas seulement.» Globalement, on parle d'un investissement de 1,8 million, dont 80'180 francs levés via une campagne de crowdfunding sur la plateforme we make it alors que l'objectif visé était de 60'000 francs. Ultime précision: des concerts sont prévus sur place. Un opérateur de fitness indépendant a loué environ 1000 m<sup>2</sup> pour ouvrir la première salle sur Bex dès le 1<sup>er</sup> septembre prochain. Enfin, un grand cabinet de physiothérapie a pris 350 m<sup>2</sup> qui a l'ambition de devenir un centre de santé avec des professionnels de la santé. Au final, outre le sous-sol, il reste encore environ 1000 m<sup>2</sup> disponibles au rez-de-chaussée.

**Serge Guertchakoff**

plan d'affectation en révision. Dans tous les cas, avec l'ouverture prochaine du chantier de Coop et surtout l'arrivée de nouvelles enseignes, cette commune va gagner encore en dynamisme. Le groupe Rossignol, par exemple, va installer un magasin de vente d'articles de sport (ski, chaussures, vélos, habits) sur environ 1000 m<sup>2</sup>. A côté, Michael Dupertuis, président de la coopérative brassicole la Mine, détaille la genèse de leur projet: «Nous brassons environ 20'000 litres par année. Mais dès juin prochain, avec nos nouvelles cuves de 2000 litres nous visons les 100'000 litres dès la première année. D'un 0,6% d'équivalent

nouvelles infrastructures CVSE, etc.). Des rampes d'accès au sous-sol ont été construites, un sous-sol de 3500 m<sup>2</sup> avec une belle hauteur sous plafond. Idéal pour du stockage, par exemple.

Sur place, nous rencontrons le directeur de l'Association régionale d'action sociale du district d'Aigle et du Pays d'Enhaut (Ara-sape), François Galeano. Il a signé un bail de 20 ans pour occuper la totalité du 1<sup>er</sup> étage où seront installés 80 collaborateurs. Ces derniers vont quitter les locaux de l'avenue de la Gare à Bex. Près d'une vingtaine d'assistants sociaux vont y accueillir en moyenne 6 à 7 personnes chaque jour, entre 8h30 et 11h30 et 14h et 16h. «Nous avons environ 1150 dossiers ouverts», observe le directeur qui se réjouit de trouver des synergies avec les autres locataires, tels que le cabinet de physiothérapie ou la brasserie et son restaurant.

#### Croissance

Le syndic de Bex, Alberto Cherubini, rappelle que sa commune devrait atteindre les 10'000 habitants en 2036, selon le

**BALESTRAFIC**  
Tél. 022 308 88 00  
[www.balestrafic.ch](http://www.balestrafic.ch)



## Chronique chez soi

par Martina Chyba, journaliste à la RTS

# EN VERT ET CONTRE TOUT

Un petit jardin? Je n'en avais jamais rêvé. Et bim, ça m'est tombé dessus. Quand on est débutant dans le domaine, difficile de ne pas se planter. Mais sans vouloir me lancer des fleurs, maintenant je gère.

**J**'ai grandi dans un quartier populaire d'immeubles alignés. Je n'avais jamais eu de jardin. Et c'est peu dire que je n'avais pas la main verte, même à l'école primaire quand on mettait des lentilles sur du coton pour que ça germe, ça ne poussait pas. J'ai réussi à faire mourir des cactus, qui, pourtant, ne demandaient pas grand-chose comme entretien. Et puis un jour, il y a un peu plus d'un an, sur un malentendu, je me suis retrouvée dans appartement avec un petit jardin. Oui, un espace clôturé avec une surface brune au sol, dont sortent des choses vertes. Je m'étais dit: cool, il y a du gazon, un arbre, rien à faire, juste à mettre deux chaises longues face au soleil, trouver une petite table pour poser mon verre et mon bouquin, et entre deux séances sur Teams, la vie est belle. Erreur. Grosse erreur. Fatale erreur.

### Double trauma

Les gens vous disent tous: «C'est super, ça te fait une pièce de plus!» Effectivement, à certaines périodes de l'année uniquement, car vous savez ce qu'on dit: à Genève quand on voit le Salève, c'est qu'il va pleuvoir, et quand on ne voit pas le Salève, c'est qu'il pleut. Quand il ne pleut

pas, ça fait donc une pièce de plus, mais pas mal d'emmerdements de plus, aussi. D'abord, un jardin, c'est vivant. Du coup, c'est comme un enfant, il faut s'en occuper au quotidien. Moi j'ai emménagé, et mon amoureux m'a dit: «Il faut une tondeuse.» Trauma. Mais euh... non, pourquoi faire... il n'est pas question que j'achète une machine qui fait du bruit, qui est dangereuse, et qui pollue. Mais en fait, étant donné que le gazon pousse, il faut le tondre, sinon c'est moche. Nous voilà donc un samedi dans un Garden Center, ce qui est à peu près l'idée que je me faisais du dernier cercle de L'Enfer de Dante, et nous en repartons avec la tondeuse + le râteau, la pelle, la bêche, la pioche, le bac à déchets de jardin, le tuyau d'arrosage, les embouts d'arrosage, le karcher, les gants, les bottes, les lampes à LED, les guirlandes lumineuses, les maisons à oiseaux, les maisons à écureuils, les maisons à hérissons, les rosiers, les hortensias, les pétunias, les marguerites, un cyprès, les mini sapins et *last but not least*, les sacs de terreau qui pèsent un âne mort chacun (comment peut-on sérieusement, alors que la vie est courte, passer un jour de congé à porter des sacs de terreau, qui en plus n'ont aucune prise, je vous le demande, cela restera pour moi

**Finalement,  
avec un peu  
de boulot,  
une petite vie  
s'installe dans  
son jardin.**

LDD

comme le big bang: un mystère irrésolu). Evidemment, tout cela coûte un rein, le business du jardinage étant, sans mauvais jeu de mots, florissant. Il m'en restait un. De rein. Eh bien je l'ai vendu pour acheter un salon de jardin, fauteuils résistants à la pluie, coussins, table basse, table à manger en (faux) marbre et les deux chaises longues parce que quand même, il ne faut





pas déconner, c'était le projet de départ. C'est à ce moment que mes enfants me lâchent: «Il faut un barbecue.» Re-trauma. «Mais euh... non, pourquoi faire... je ne vais pas acheter un truc laid, dont on n'a pas besoin, on mange trop de viande de toute façon, etc.». J'ai fini par négocier une petite plancha.

Il y a un autre problème que je n'ai pas vu

venir. Tout ça, il faut l'entreposer quelque part. Ben oui. En gros, il faut une deuxième maison pour caser le matériel de la première. Alors là, ce fut un non catégorique, et j'ai été soutenue par le règlement de la copropriété qui interdit les cabanes de jardin, ouf et merci. Nous avons donc des coffres en métal qui sont arrivés en pièces tellement détachées

*Nous voilà  
un samedi dans  
un Garden Center,  
l'idée que  
je me faisais  
du dernier cercle  
de «L'Enfer»  
de Dante*

qu'il a fallu engager quelqu'un qui a fait polytechnique pour les monter.

#### **Heureux!**

Je vous passe les graines d'hortensia d'Amsterdam (une arnaque) qui n'ont pas plus germé que les lentilles de ma jeunesse, malgré le fait que je leur parlais gentiment tous les jours, et la haie qui ne cache rien du jardin, qui ne pousse pas et que je vais devoir changer. La vérité vraie est que j'ai réalisé le rêve de 55% des gens, qui affirment que, dans une perspective d'acquisition d'un bien, le jardin est une condition indispensable. J'ai découvert qu'avec un peu de boulot, une petite vie s'installe, des plantes, des fleurs, des papillons, des vers de terre, des bourdons, des escargots (j'adore), des limaces (je déteste), des oiseaux qui viennent tous les jours (j'ai appris à reconnaître un rouge-gorge, une mésange, un merle, un corbeau, une tourterelle), des écureuils qui dorment dans les maisons à oiseaux et pas dans celles à écureuils. Mon chat est heureux de son nouvel espace, mon mec est heureux de sa tondeuse, mes enfants sont heureux de la plancha, et il faut reconnaître que pour les tranches d'aubergines marinées dans l'huile d'olive et le gros sel, c'est parfait. Et moi, je n'ai pas trop le temps pour la chaise longue, mais je vois la vie en roses (le pluriel, c'est exprès).



## CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

# ACQUISITION D'UNE VILLA LOUÉE

Je souhaite acquérir une villa dans le but de pouvoir y vivre avec toute ma famille. Cette maison est cependant louée. Ai-je le droit de résilier le contrat de bail des locataires? Dans l'affirmative, quel est le délai à respecter? Les locataires pourront-ils contester ce congé? (**Albin C, Hermance**)

**L**a loi prévoit qu'en cas de vente d'un immeuble, d'un appartement, d'une villa ou d'un local commercial, les baux en cours relatifs à ces objets passent au nouveau propriétaire de la chose. Ce dernier devient donc partie au contrat de bail à la place du bailleur initial, de par la loi et indépendamment de la volonté des parties.

Le bailleur initial peut résilier le bail en cours pour la prochaine échéance du contrat en respectant le délai de congé légal, avant le transfert de propriété. Une telle résiliation ne protège cependant pas l'acquéreur d'une procédure judiciaire et d'une demande de prolongation de son bail.

#### Délai de résiliation légal de trois mois

Dès le transfert de propriété, le nouvel acquéreur peut résilier le contrat de bail de son locataire comme n'importe quel bailleur.

La loi prévoit que l'acquéreur d'un bien immobilier bénéficie du privilège de pouvoir résilier le contrat de bail de ma-

nière anticipée. Celui-ci a en effet la possibilité de résilier le bail pour le prochain terme légal (soit à la fin de chaque trimestre de bail, soit à fin mars, fin juin, fin septembre ou fin décembre s'il n'est pas possible de savoir quand le bail a débuté), en respectant le délai de résiliation légal de trois mois pour les logements. Ces délais sont comptés à partir de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier. Le nouveau propriétaire n'est ainsi pas tenu de respecter les délais et termes conventionnels plus longs qui pourraient être prévus dans le contrat de bail convenu entre le locataire et l'ancien propriétaire.

Il convient par conséquent d'être attentif et de résilier le contrat de bail pour la première échéance légale du bail après l'inscription au Registre foncier. En effet, avant l'inscription au Registre foncier, le bailleur n'est pas encore propriétaire et la résiliation notifiée par ce dernier est nulle.

Pour pouvoir bénéficier de ce privilège et avoir le droit de résilier le contrat de bail de manière anticipée, le nouveau



*L'acquéreur  
d'un bien  
immobilier  
bénéficie  
du privilège  
de pouvoir résilier  
le contrat  
de bail de manière  
anticipée*



propriétaire doit cependant invoquer un besoin urgent pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés, tels que conjoint, enfants, frère ou sœur. Le besoin du nouveau propriétaire sera considéré comme urgent lorsqu'on ne peut pas lui imposer une longue attente avant de pouvoir récupérer l'usage du logement ou du local commercial. Le besoin doit être sérieux (c'est-à-dire ne pas constituer un prétexte), concret et actuel (il ne doit pas s'agir d'un besoin futur ou hypothétique).

#### Règle de forme et de notification

Si le bailleur échoue à démontrer l'urgence de son besoin, il ne sera pas fondé à résilier le contrat de bail de manière anticipée et devra résilier le contrat de

bail en respectant le délai et le terme prévus par le contrat.

Dans tous les cas, le bailleur devra respecter les règles de forme et de notification de toute résiliation du bail, c'est-à-dire résilier le contrat au moyen d'une formule officielle de résiliation du bail. A noter que si les locataires sont mariés, il conviendra de notifier une résiliation à chacun des époux sous deux plis recommandés séparés.

Le locataire garde théoriquement le droit de s'opposer à la résiliation anticipée de son contrat de bail et peut également demander une prolongation dudit bail. Si une prolongation devait être accordée, elle devrait être de courte durée. En effet, dans la mesure où le bailleur peut se prévaloir d'un besoin urgent pour lui-même

ou pour ses proches – puisqu'il a été autorisé à résilier de manière anticipée le contrat –, les intérêts du locataire devraient logiquement céder le pas devant ceux du propriétaire ou de ses proches. Cela étant, la procédure peut durer un certain nombre de mois et il se peut que vous deviez trouver une solution de logement dans l'intervalle.

#### 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.

**Si une prolongation devait être accordée au locataire, elle devrait être de courte durée.**

Tierra Mallorca on Unsplash

## *Conseils juridiques en droit immobilier*

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



**L'avis de droit**  
par Guillaume Rychner, avocat

# VOIES D'ACCÈS ET SERVITUDES À L'ÉPREUVE DES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS

Sans garantie d'une voie d'accès, une autorisation de construire genevoise a été annulée par le Tribunal fédéral. Retour sur un arrêt du 18 février 2022\*.

Dans le canton de Genève, plusieurs voisins propriétaires d'un chemin d'accès privé avaient concédé une servitude de passage au propriétaire d'une parcelle sur laquelle était érigée une villa. Afin de limiter les passages sur leur chemin privé et de garantir la sécurité des usagers, les propriétaires ont fait inscrire la servitude de passage au registre foncier et ont expressément indiqué que cette servitude de passage «ne profitera qu'à la villa (bâtiment n° 434) actuellement construite sur ladite parcelle, et non à des constructions ultérieures, sauf si celle-ci est destinée à remplacer la villa actuelle».

## 16 logements à la place d'une villa

Le périmètre a par la suite été inscrit dans le plan directeur cantonal 2030 et la parcelle bénéficiaire de la servitude de passage est désormais située en 5e zone de développement. En 2017, la parcelle bénéficiaire de la servitude de passage a fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire deux habitats groupés sur trois étages pour un total de 16 logements. Les propriétaires du chemin d'accès se sont opposés et ont recouru contre ce projet de construction dans la mesure où

il excédait manifestement les droits de passage qu'ils avaient concédés pour une villa. De surcroît, une des propriétaires était opposée à ce que la voie d'accès soit élargie de plusieurs mètres sur sa parcelle pour le passage des services du feu. Une autorisation de construire a été délivrée en octobre 2018. Les parties n'ont malheureusement pas réussi à s'entendre et les autorités cantonales n'ont pas fait écho aux argumentaires des opposants. Ces problématiques ont ainsi été portées jusqu'au Tribunal fédéral (TF).

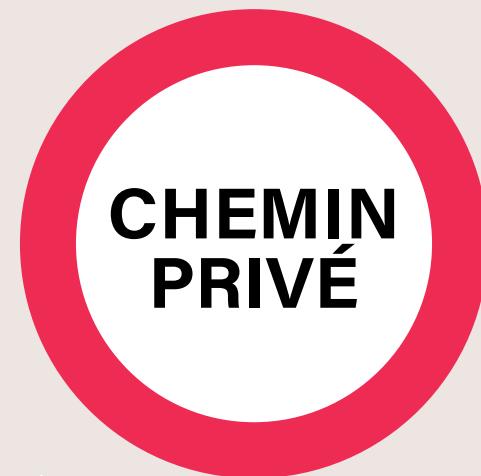
## Voie d'accès et autorisation de construire

Conformément à l'article 22 alinéa 2 lettre b de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas, selon l'article 19 alinéa 1 LAT, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut notamment que l'accès des services de secours soit assuré. Selon la jurisprudence, l'autorité com-

pétente peut autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique, l'est par le biais d'une servitude foncière, dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue. En cas de doute sur la capacité de l'accès prévu à répondre aux besoins de la future construction, l'autorisation de construire doit en principe être refusée. Cependant, s'il apparaît vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux recourants s'opposant au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas.

## Servitude de passage

Les servitudes relèvent généralement du droit privé et les autorisations de construire du droit public. Les autorités administratives genevoises avaient considéré que la parcelle, objet de l'autorisation de construire, bénéficiait d'une servitude de passage et dès lors d'une voie d'accès. S'agissant du libellé de la servitude, le Département du territoire puis le Tribunal administratif de première instance et la Chambre administrative de la Cour de justice du canton de Genève estimaient que



## *Le projet de construction excérait les droits de passage concédés pour une villa*

son interprétation relevait du droit privé et qu'il n'avait pas à être analysé lors de la délivrance de l'autorisation de construire. Ils renvoyèrent les recourants à agir devant un juge civil pour démontrer que la servitude n'autorisera plus le passage sur le chemin privé en cas de construction de 16 appartements.

Saisie d'un ultime recours, la Cour de droit public du TF a cependant considéré que, dans la mesure où la servitude de passage était un élément indispensable à l'autorisation de construire et son libellé restrictif ayant été spécifié au registre foncier, il devait être pris en compte par les autorités administratives pour analyser la potentielle délivrance de l'autorisation de construire.

Les juges fédéraux ont alors précisé que le droit de passage en question est en effet expressément restreint à une utilisation en rapport avec la villa existante ou une construction destinée à remplacer la villa actuelle. Ils ont aussi rappelé que la servitude de passage devait exister, non pas en relation avec la parcelle en son état construit actuel, soit une villa, mais en fonction du projet de constructions futures, soit 16 appartements. Le recours a ainsi été admis sur ce motif, les 16 appartements ne disposant pas d'une voie d'accès, et l'autorisation de construire annulée.

### **Garantie d'accès pour les services du feu**

S'agissant des largeurs et rayons de courbure prévus par les directives en matière de prévention incendie pour la voie d'accès, elles ne sont à l'évidence pas identiques si le chemin dessert une villa ou 16 appartements. En l'espèce, un élargissement de la voie d'accès, empiétant sur une parcelle voisine du projet immobilier, était nécessaire.

Les requérants, sans autorisation de la propriétaire de cette parcelle adjacente, avaient néanmoins remis au département des plans représentant ce futur élargissement et avaient dès lors reçu un préavis

favorable du service concerné. Selon les autorités cantonales, il appartenait ensuite aux bénéficiaires de l'autorisation de construire de prendre les dispositions qui s'imposaient pour acquérir les droits d'élargir la voie d'accès.

Sur cette problématique, le TF rappelle que, conformément à la jurisprudence, quand bien même il est toléré que le projet ne dispose de l'équipement routier qu'au moment de sa réalisation, l'équipement doit être garanti au moment de la délivrance de l'autorisation de construire. Cette garantie peut notamment être prouvée par un titre de propriété, par la création d'une servitude de passage ou par un accord écrit entre les parties. A défaut, l'autorisation de construire ne peut être délivrée ou son entrée en force doit être assortie d'une condition suspensive, à savoir que l'accès routier soit garanti.

En l'occurrence, la propriétaire de la parcelle, sur laquelle devait empiéter la voie d'accès, était formellement opposée à toute discussion. Cette propriétaire faisait partie des recourants contre l'autorisation de construire et aucune condition suspensive ne ressortait de l'autorisation de construire quant à la garantie d'accès des services du feu.

Faute de garantie, au moment de la délivrance de l'autorisation de construire, que les véhicules du service du feu disposent d'un accès suffisamment large, l'autorisation de construire a été annulée pour ce motif également.

### **Epilogue**

Chacun des deux griefs analysés par le Tribunal fédéral a été jugé propre à annuler l'autorisation de construire. Le TF considère que le libellé de la servitude inscrite au registre foncier doit être pris en considération par les autorités administratives, notamment lorsque cette servitude est l'élément *sine qua non* à l'existence d'une voie d'accès au projet de construction et ainsi à la délivrance d'une autorisation de construire.

Cet arrêt du TF rappelle aussi que les voies d'accès, notamment par le truchement d'un titre de propriété ou d'une servitude de passage, doivent être garanties en fonction du projet de construction et non de l'état de la parcelle au moment de la délivrance de l'autorisation de construire. Il n'est certes pas nécessaire que la voie d'accès soit déjà réalisée lors de la délivrance de l'autorisation de construire ou du début des travaux. Cependant, son existence à la fin des travaux doit déjà être garantie au moment de la délivrance de l'autorisation de construire.

Ces prises de position avant la délivrance de l'autorisation de construire sont ainsi propres à limiter les éventuelles suspensions urgentes et de durées indéterminées des chantiers. Les parties impliquées dans ces développements immobiliers auront une meilleure prévisibilité des procédures et les destinataires d'une autorisation ou d'un refus d'autorisation de construire pourront respectivement entamer leurs travaux ou réaménager leur projet sans attendre les chronophages dénouements de procédures judiciaires.

\* Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_341/2020 du 18 février 2022

## Rêve d'enfance



# LE TRADER DEVENU FROMAGER-CRÉMIER

Martin Burrus a quitté son job de trader pour assouvir sa passion. Il vient d'ouvrir sa troisième «fromagerie fine» à Genève. L'histoire d'une reconversion.

**Q**ui n'a pas rêvé de lâcher son travail pour se consacrer pleinement à sa passion? Certains garderont le regret ne n'avoir pas osé, d'autres se lancent corps et âme. C'est le cas de Martin Burrus, âgé de 31

ans. «J'avais un rêve d'enfant gravé dans ma tête: c'était d'ouvrir une fromagerie», explique les yeux émerveillés ce diplômé de l'Ecole hôtelière de Lausanne devenu trader en matières premières et qui vient d'ouvrir sa troisième arcade De Bleu! En

2018, une fromagerie à Vésenaz ferme. Convaincu qu'il existe un marché autour de cette localité aisée du canton de Genève, il décide de franchir le pas et d'ouvrir la sienne. «Si tu ne le fais pas maintenant tu ne le feras jamais. Qu'as-tu à perdre?» lui lance sa mère. Il contacte Linda, une ancienne responsable de fromagerie avec qui il avait des contacts, une «perle» dans le domaine. Pendant un an, Martin Burrus est «trader la semaine et fromager le week-end». Linda travaillait «à 200%. Mais j'adorais ça!» «Sans elle, je serais peut-être toujours trader à m'ennuyer dans un bureau», reconnaît Martin.

A l'arrivée du Covid en mars 2020, avec en corollaire le confinement et les magasins fermés, que faire avec sa chambre froide pleine? D'autant que Linda, pour raison de santé, ne pouvait être présente. Martin Burrus décide d'informer ses clients sur les réseaux sociaux qu'il va ouvrir les

## En chiffres

**Consommation:** 203'896 tonnes de fromage indigène ou étranger (2021), soit 23,2 kilos par personne

**Production:** 203'791 tonnes (2020, + 4,4% par rapport à 2019)

**Exportation:** 82'470 tonnes pour 756,7 millions de francs

**Importation:** 75'774 tonnes. Essentiellement d'Italie (26'744 t), d'Allemagne (20'535 t) et de France (13'580 t).

s'efforce de mettre en lumière ces «métiers de l'ombre» pour ainsi raconter à ses clients l'histoire de chaque fromage. Ce que font très bien ses trois responsables d'arcades. «Elles connaissent les produits par cœur, les bichonnent, les soignent, les parent et les vendent», reconnaît-il en précisant sa fonction à mille lieues de la ferme et des pâturages: le management, le souci du développement de sa société, la stratégie de vente et la quête de nouveaux produits. «Un fidèle client considérera, s'il n'y a aucune évolution, que la qualité d'un produit, pourtant identique, est moins bonne. Même si cela n'est pas vrai.»

### Vieilli dans un fort

Les «pépites» de De Bleu! sont le Vieux Gruyère de Jean-Baptiste Grand, vieilli durant dix-huit mois dans le fort de la Tine, situé à cheval sur les cantons de Vaud et Fribourg, où le fromage a remplacé munitions et obus; le mélange secret de fondue, composé de sept fromages, élaboré en partenariat avec Sébastien Piller de la Laiterie de Charmey (FR), et son onctueux fromage à raclette produit au bout du lac de Sarnen, à Giswill, dans le canton d'Obwald. Des produits et un savoir-faire suisses et aussi d'ailleurs: Martin Burrus collabore notamment avec un Meilleur ouvrier de France. En tout, il propose quelque 150 fromages.

La concurrence des grandes surfaces, qui vendent aussi des produits de qualité et à

### Le fromage à la cote

«Les références de fromage dans le monde sont infinies, affirme Martin Burrus, fondateur de l'enseigne De Bleu! Les gens associent le nom d'un fromage à une appellation. Toutefois, il existe une quantité de producteurs fermiers qui produisent leur propre fromage et l'appellent comme ils le veulent.» La Suisse en compte quelque 700 variétés.

Selon l'organe faîtier Switzerland Cheese Marketing SA (SCM), les ménages consacrent 7% de leur budget alimentaire à ce produit et le marché croît de 2% par an en moyenne. Si les grandes surfaces représentent 80% des achats, les crémières-fromagers de quartier ont le vent en poupe.

«Contrairement à un bon vin dans une cave, un vieux fromage reçoit régulièrement un traitement manuel tout au long de son affinage»



Martin Burrus

la coupe, ne l'effraie pas. «Elles proposent de la qualité à prix cassés. Notre philosophie est d'offrir des fromages à des prix conforme à leur qualité», rectifie Martin Burrus qui reconnaît que le fromage est bien un «produit de luxe». Et dresse cette comparaison avec le vin: «Contrairement à un bon cru que l'on stocke dans une cave, un vieux fromage reçoit régulièrement un traitement manuel tout au long de son affinage. Il est frotté, retourné, remonté dans les étagères, goûté, sondé.» Certes, des robots remplacent parfois le travail humain. Mais cela a un coût. Ses fromages préférés? «Cela dépend du moment de la journée où j'ai envie d'un bon fromage, mais un peu tous les jours», répond Martin Burrus cintré de son tablier blanc immaculé au moment où se présente un client dans l'arcade de Carouge. Le sexagénaire demande s'il peut goûter des pâtes dures. «Bien volontiers», répond-il avec un large sourire. Après le fameux gruyère du fort et l'unique Etivaz, le commerçant demande ce qu'il désire acheter. «De toute façon, je n'ai pas d'argent», répond tout de go le visiteur qui s'en va non sans avoir goûté un dernier produit. Martin n'en a pas fait tout un fromage. **Francis Haller**

après-midis pour écouter son stock, en attendant des jours meilleurs. «De cinq personnes à la première heure, la file d'attente devant mon arcade s'est allongée à 60 mètres tous les jours», s'émerveille celui qui n'avait qu'une hâte: «Fermer mon ordi pour retrouver mes fromages.» Cela a fait tilt: il décide de donner sa démission pour se consacrer pleinement à sa passion. Le succès aidant, il a tout de suite l'ambition d'ouvrir une deuxième «fromagerie fine». Il jette son dévolu sur Carouge, trouve une arcade remise par un marchand de vin et engage en mars 2021 Raphaëlle, une amoureuse des fromages. Depuis, «c'est un carton»! Tout récemment, Martin Burrus a ouvert un troisième magasin en ville, aux Eaux-Vives, en partenariat cette fois avec le supermarché bio de proximité Kiss the Ground. A la découpe derrière le comptoir, c'est encore une femme, Mathilde. «Un fromage vendu par une personne passionnée par son métier n'en sera que meilleur», pointe-t-il en parlant d'une équipe «fantastique», au nombre de six personnes.

### Pieds dans les pâturages

L'ex-trader devenu fromager aime aussi «mettre les mains dans le cambouis», glisse Linda. De Fribourg au Valais, de St-Gall à Glaris, en passant les Grisons et le Tessin, il n'a eu de cesse d'aller à la rencontre de ses producteurs pour connaître leur labeur, chauffer les bottes pour traire les vaches aux aurores, sortir les bêtes, suivre toutes les étapes de la fabrication jusqu'à l'affinage. Et finalement de gagner leur confiance, voire leur amitié. «Je connais au moins le producteur ou l'affineur pour chaque fromage que je propose dans mes magasins», tranche Martin qui

## Confédération Centre

# LA REDOUTE INVESTIT LA CITÉ DE CALVIN

Le spécialiste de l'ameublement et de la décoration ouvre un pop-up store au cœur de Genève. Un événement qui célèbre les 25 ans de la présence en Suisse de l'enseigne française.



**A**près Zürich et Lausanne, c'est au centre-ville de Genève que La Redoute a posé ses valises pour y aménager un tout nouveau pop-up dans la galerie marchande fraîchement rénovée de Confédération Centre, dans les Rues-Basses. Jusqu'à la fin du mois de juin, l'enseigne présentera une sélection de ses collections La Redoute Intérieurs et AMPM. Un large assortiment de

meubles, d'objets de décoration, de linge de maison, de produits d'art de la table ainsi que des luminaires et de la décoration murale, seront présentés sur une surface de 450 m<sup>2</sup>, divisée en plusieurs univers et ambiances. La maison AMPM, quant à elle, aspire au mix d'énergies, de cultures et d'esthétiques. Cette année, la marque s'appuie sur des références rustiques, des inspirations sculpturales modernistes

ou encore, une réinterprétation des classiques de l'ameublement du XXe siècle en un mobilier fonctionnel et artistique.

La filiale suisse invite les fidèles clients et les simples curieux à venir dans ce pop-up store pour (re)découvrir les produits, tester canapés et fauteuils, éprouver les échantillons de tissus et les essences des bois ou plus simplement, emporter directement ses achats à la maison. L'espace offre aussi de nombreux services parmi lesquels la livraison à domicile et le montage du nouveau mobilier, ainsi que la reprise d'anciens meubles et des emballages.

### Leader du e-commerce

Fondée en France il y a plus de 180 ans, implantée en Suisse depuis 1997, La Redoute s'est rapidement affirmée comme un leader du e-commerce dans le secteur de la mode et de la décoration maison. Elle indique que «70 % de l'offre est créée en interne, par une équipe de designers et de stylistes, dans le respect de normes de durabilité». La Redoute Suisse est dirigée depuis 2013 par Laurent Garet, qui a opéré une profonde transformation de la filiale, en déployant l'e-commerce sur l'ensemble du pays et en lançant la vente des collections La Redoute Intérieurs et AMPM dès 2016. **F. H.**



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!**



## Nominations

Voici une sélection des principales nominations dont la rédaction à eu connaissance.

### BORIS BERGER

Régie Duboux SA



Boris Berger a pris ses fonctions le 1<sup>er</sup> avril comme administrateur PPE de la régie Duboux SA (Lausanne), active depuis plus d'un demi-siècle sur le marché immobilier romand et membre de l'USPI, Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud. Après l'obtention de son Brevet fédéral de gérant d'immeubles en 2015, il a travaillé 12 ans notamment comme chef de service PPE au sein d'une société familiale. Il est aussi juge assesseur au Tribunal des Baux.

### CHABI NOURI

Mirabaud Asset Management



LORIS VON SIEBENTHAL

Chabi Nouri a rejoint le pôle Private Equity de Mirabaud Asset Management en qualité de Private Equity Partner et sera cogérante de la franchise Private Equity Lifestyle. Elle a acquis une forte expérience au sein de groupes internationaux dans le secteur du luxe et de la grande consommation. Elle participera également au développement de la stratégie via l'étude d'investissements futurs et l'identification d'entreprises à fort potentiel de croissance et de rentabilité.

### FABRICE LANZ

Resolve



Resolve, spécialiste du conseil en financement hypothécaire, annonce le recrutement de Fabrice Lanz en tant que Chief Financial Officer. Il a plus de quinze ans d'expérience en tant que responsable puis directeur financier, dont treize années passées dans le domaine du financement hypothécaire au sein de DL puis DL MoneyPark. Il participera à la définition de stratégies adaptées à la croissance rapide de Resolve, en matière de ressources humaines notamment.

***Vous pouvez nous envoyer celles qui concernent votre structure à l'adresse: serge.guertchakoff@immobilier.ch***

# Ceci n'est pas une promesse.

Contribuer à réduire de 60% les émissions de CO<sub>2</sub> c'est possible!  
Avec son programme Thermique2030°, SIG développe des réseaux de chaleur et de fraîcheur renouvelables pour les bâtiments et les logements.  
Un investissement bon pour la transition énergétique et l'économie genevoise!



## GASTRO BRÈVES



### UN MARCHÉ COUVERT DÉDIÉ AUX PRODUITS LOCAUX

Retrouver le goût. C'est la mission que s'est donnée la nouvelle enseigne Kiss the Ground qui investit le quartier des Eaux-Vives, à Genève. Un spot pour les amateurs de produits locaux, durables et bios. Autrefois connu sous le nom de Bio c' Bon, l'enseigne de la rue des Eaux-Vives modernise le concept du commerce de proximité. Ce nouveau temple du terroir propose une large sélection de 7000 produits (pains, fruits, légumes, œufs, fromages, viandes, poissons, etc.) provenant d'un périmètre de 40 kilomètres autour du magasin. L'enseigne accueille également la fromagerie trendy De Bleu de Martin Burrus. Cet été, Kiss The Ground, déjà présente à Morges et Vevey, ouvrira un espace à Carouge, un autre à Nyon et un à Lausanne. **Cds** [www.kisstheground.ch](http://www.kisstheground.ch)

### DES EAUX DE FRUITS SUISSES ARTISANALES ET PÉTILLANTES

Esmé est la nouvelle marque valaisanne de boissons pétillantes, naturelles et bios lancée par Yasmine Helou. Les eaux de fruits sont produites de manière artisanale sans arômes artificiels ni sucre ou édulcorants ajoutés grâce à un procédé inédit. Il s'agit en effet d'une distillation de fruits et d'infusions de plantes dans un alambic, résultat de longs mois de recherche et développement, permettant de préserver toutes les saveurs des ingrédients de base. De l'eau de source suisse et quelques bulles plus tard, la magie opère pour un résultat frais et décalé. Gageons que la marque devienne une alternative aux sodas sucrés nuisibles pour la santé. **Cds**

[www.drinkesme.com](http://www.drinkesme.com)



### LE CHEF PHILIPPE AUDONNET S'ÉTABLIT AU FLORIS

L'auberge dirigée pendant des années par l'ancien chef étoilé Claude Legras avait annoncé l'an dernier en grande pompe l'arrivée du Parisien, candidat de Top Chef (saison 5) Jean-Edern Hurstel. Ce dernier a déjà quitté les fourneaux d'Anières pour s'installer à St-Tropez. C'est au tour du chef Philippe Audonnet de rejoindre les cuisines de l'établissement genevois racheté en 2021 par Lionel Roques. Après des expériences chez Taillevent, au Ritz et à l'Eden Roc, Philippe Audonnet a officié pendant plus de quinze ans à la table de l'hôtel d'Angleterre, le Windows, avant de rejoindre le café des Banques comme chef et propriétaire. Il s'établit aujourd'hui au Floris pour y proposer une gastronomie festive. **Cds** [www.lefloris.com](http://www.lefloris.com)

## Millennium

# UN MEILLEUR OUVRIER DE FRANCE À CRISSIER

Au sein du complexe flambant neuf Millennium, le chef Fabien Foare dessine l'avenir gastronomique d'un lieu hors du commun.

**A** lors que dans les fontaines, des jets d'eau aux reflets flamboyants virevoltent à l'entrée du bâtiment Millennium, l'écran géant de la réception s'illumine en diffusant des images ultra-modernes. Situé en périphérie de la bourgade lausannoise de Crissier, l'immeuble vitré en forme de demi-lune est impressionnant. Abritant des sociétés de renom sur des plateaux de 500m<sup>2</sup> minimum, l'espace dédié au monde professionnel est un lieu de vie élégant, fonctionnel et efficace pour des sociétés désireuses d'avoir l'opportunité d'allier travail et loisirs. «Nous offrons une gamme de prestations digne des meilleurs hôtels au service des entreprises, résume Edouard Millet, directeur des opérations avant de poursuivre. Nous souhaitons valoriser une entreprise en lui fournissant le meilleur environnement pour créer, partager et échanger.»

### Col bleu-blanc-rouge

C'est le discret Fabien Foare qui a la responsabilité de l'univers culinaire de Millennium. Avec un oncle restaurateur, il grandit dans le milieu des casseroles bouillonnantes et des poêles frémissantes. Rapidement, le jeune marmiton prend tout naturellement le chemin des cuisines en se spécialisant dans le métier de charcutier et traiteur. Une évidence pour celui qui sans le savoir se prépare déjà au concours du Meilleur ouvrier de

*«Il goûte à l'excellence dans la brigade du restaurant de l'Hôtel de Ville de Crissier»*



France qu'il remporte en 2011. Victoire en poche, il décroche une place en tant que coordinateur des productions et enseignant dans la prestigieuse Ecole hôtelière de Lausanne avant de faire partie de la brigade du restaurant de l'Hôtel de Ville de Crissier. Une expérience hors norme qui le plonge dans l'excellence d'une maison historique arborant fièrement trois étoiles au Guide Michelin depuis plus de quatre décennies. Il reste ensuite dans le monde académique en décrochant un poste à l'Ecole hôtelière de Glion.



**Les charcuteries cuisinées sont la grande spécialité de Fabien Foare.**

C'est en février 2021 qu'il pose de nouveau ses couteaux à Crissier avec le désir de mettre en avant tout son savoir-faire dans le projet pharaonique de Millennium. Le challenge culinaire est de taille: jongler entre les plateaux repas d'une superbe cafétéria, les articles aguichants de l'épicerie fine, les assortiments tentants des banquets et les plats gourmands de la superbe brasserie. Digne d'un restaurant gastronomique, celle-ci est tout simplement superbe. Après avoir longé un long couloir et dépassé la cave vitrée, c'est un espace résolument contemporain qui s'ouvre aux convives. Le décor dans les tons bleu ciel, les banquettes, tables et chaises en bois clair créent une atmosphère réconfortante et élégante.

Côté carte des mets, ce sont les charcuteries cuisinées, grande spécialité du chef et présentées sur un chariot dédié, la déclinaison d'artichauts accompagné de sa vinaigrette au vieux Xérès et le tartare de veau façon vitello tonnato qui interpellent. Avec l'incontournable quenelle de brochet, l'entrecôte rassie sur l'os ou la version revisitée du pied de cochon pané, les mets traditionnels de brasserie sont à l'honneur. L'établissement est ouvert tous les midis et prévoit une ouverture le soir dès le 3 mai, affichant clairement une ambition de conquérir le monde extérieur. Belle route!

**Edouard Amoie**

## Rockronique

# DU ROCK À LA POLITIQUE ET INVERSEMENT

Troquant sa vocation initiale d'entrepôt agricole pour un lieu culturel, le hangar de Luc Barthassat, à Landecy dans la campagne genevoise, va vivre une nouvelle jeunesse.

**L**uc Barthassat est sans aucun doute l'un des élus les plus rock'n'roll que notre République connaisse. Après une longue carrière politique de député, conseiller national, conseiller d'Etat et aujourd'hui conseiller municipal en Ville de Genève, le voilà maintenant en passe de retourner à ses premières amours et de relever un nouveau défi. La musique électrique et, plus largement, le monde de la culture et de l'agriculture, étant ses véritables passions, le néo-sexa-génaire a décidé de transformer définitivement le hangar familial de Landecy en sorte de ferme urbaine... mais à la campagne. Si depuis deux décennies le lieu accueillait le raout rock bien connu Festiverbant chaque fin août et propose encore quelques manifestations musicales ponctuelles, cette fois-ci, Luc Barthassat souhaite pérenniser l'endroit pour le faire vivre toute l'année.

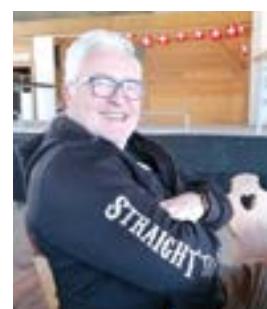
### Lieu polyvalent

Si ces changements impliquent de longs processus administratifs et de nombreux travaux afin de transformer et de mettre l'endroit aux normes, l'ancien magistrat se veut confiant. «Nous sommes à bout touchant avec la paperasse, explique-t-il. J'ai très bon espoir que d'ici cet été tout sera quasiment en place pour faire vivre le hangar comme je le souhaite.» En clair «Barthass», comme le surnomment ses nombreux amis, veut créer un lieu polyvalent qui permettra notamment d'y déguster et acheter des produits de la région, d'y proposer des spectacles vivants ou encore d'y retrouver des animaux de la ferme aux abords du hangar. «Mon but est clairement de promouvoir la culture et l'agriculture locales», précise-t-il.



Une scène permet déjà de proposer ponctuellement différents spectacles. DR

*«Mon but est de promouvoir la culture et l'agriculture locales»*



Luc Barthassat

Pour que cela fonctionne toute l'année, le bâtiment sera divisé en deux avec une partie totalement fermée et insonorisée et une autre partiellement ouverte et amovible selon la météo et la saison. «Du coup, deux scènes d'une surface de quelque 30m<sup>2</sup> chacune seront disposées aux extrémités, se réjouit le dynamique sexa. Le centre de la remise restera modulable avec sièges, tables ou les deux ou rien du tout! Cela dépendra du type d'animation proposée.»

Chacun l'aura compris, le hangar pourrait rapidement devenir «the place to be», l'endroit où il faut être lorsque l'on aime le rock'n'roll et les soirées conviviales entre potes ou en famille, tout cela en pleine campagne et à moins de 5 km de Carouge. Et quant au fait de se lancer dans une telle aventure alors que la retraite n'est pas si loin, Luc Barthassat a une réponse toute faite: «Mon fils Gregory assurera la relève!»

Didier Tischler Taillard

**Littérature**

# LE SALÈVE DE A À Z

Le journaliste et écrivain Dominique Ernst vient de publier un dictionnaire\* consacré à cette montagne qui culmine à 1379 mètres et qui est si chère aux Genevois.

**A**ménagé par les moines de la chartreuse de Pomier (1170-1793), le Salève aura également été une terre prisée des célébrités. L'auteur cite ainsi le shah de Perse, le roi de Siam, Verdi, le 18<sup>e</sup> président des Etats-Unis Ulysses S. Grant, Wagner, Lénine ou encore Sissi l'impératrice. Au chapitre P, sous «Pictet de Rochemont Charles», on apprend que l'écrivain et diplomate genevois a tenté, sans succès, à deux reprises de rendre genevois le Salève. Son idée était alors de déplacer la frontière sur les crêtes de la montagne. Sa propo-

sition est acceptée auprès des souverains alliés victorieux des armées françaises en 1815, mais pas par le canton de Genève qui craint que les protestants soient mis en minorité... Après que Genève est devenu le 22<sup>e</sup> canton suisse le 19 mai 1815, il revient à la charge en négociant avec le royaume de Piémont-Sardaigne, sauf que ceux-ci refusent et exigent une frontière au pied du massif, car ils ont absolument besoin d'une route directe sur leur territoire entre Collonges-sous-Salève et Annemasse. «Puisqu'il n'est pas possible d'y arriver légalement, Pictet de Rochemont va tenter



la ruse... Lors de la rédaction du protocole d'accord, Francis d'Ivernois, proche collaborateur de Pictet, glisse discrètement à propos de la frontière, un «sur la montagne du Salève» au texte initial qui, s'il n'avait pas été remarqué, aurait changé la face des choses et fait à nouveau un Salève à moitié genevois et suisse! Mais le négociateur sarde, l'avocat Louis de Montiglio, ne se laissera pas berner.» **S. G.**

\* «Le Salève de A à Z – Dictionnaire d'une montagne modeste et géniale, Dominique Ernst, Slatkine, 2021, 327 pages

BALLET

# ELEPHANT IN THE BLACK BOX

DANCE COMPANY



- 20% en scannant ce QR-code

07 — MAI — 22

Marco Goecke, Jean-Philippe



Bâtiment des Forces Motrices

musika

Partenaires:

Radio Genève MANDTEL

20° ticketcorner+ CGH



louer acheter estimer

le cocon idéal pour accompagner son étoile



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

Un bien immobilier à vendre?

---

# Aucun algorithme ne remplace le regard de nos courtiers.

Grâce à notre connaissance du marché local, nous valorisons votre bien et le vendons aux meilleures conditions. Toujours dans votre intérêt.

Faites confiance à nos courtiers.



WWW.USPI-VAUD.CH

**uspi** vaud

union suisse des professionnels de l'immobilier

## MEYRIN | BUREAUX 80 M<sup>2</sup>



À LOUER

- 💡 Grand-Puits 38
- 📅 CHF 1'980.-/mois
- ℹ️ Zone FTI  
Parkings disp.  
Libre de suite
- 🕒 Marine BONNABAUD  
022 839 91 45

## PLAINPALAIS | BUREAUX 159 M<sup>2</sup> PAR PLATEAU À LOUER



- 💡 Charles-Humbert 8
- 📅 Dès CHF 390.-/m<sup>2</sup>/an
- ℹ️ Bureaux spacieux  
Fonctionnels  
Lumineux  
Proche commodités
- 🕒 Angela MARTIN  
022 839 91 69



uspi<sup>®</sup> immo

Chemin Malombré 10 – 1206 Genève  
T +41 22 839 09 79 – moservernetch



MOSER VERNET & CIE



COURTAGE • MISE EN VALEUR • EXPERTISES

[www.curtet-immobilier.ch](http://www.curtet-immobilier.ch)

## COLOGNY

Propriété cubique de 1976, vintage,  
en pleine verdure, petit bosquet privé.



Elle est à rénover entièrement. Construction du célèbre architecte Georges Brera. Parc arboré de 1886 m<sup>2</sup>, zone 5, avec piscine. Surface habitable de 290 m<sup>2</sup> environ, répartis sur deux ailes de bâtiment, terrasses, balcons.

VENTE AU PLUS OFFRANT DÈS CHF 6'400'000.-

Curtet Immobilier Sàrl ▲ Rue de la Plaine 34 ▲ 1400 Yverdon-les-Bains  
024 466 21 00  
info@curtet-immobilier.ch ▲ TVA CHE-377.064.640  
076 558 00 23

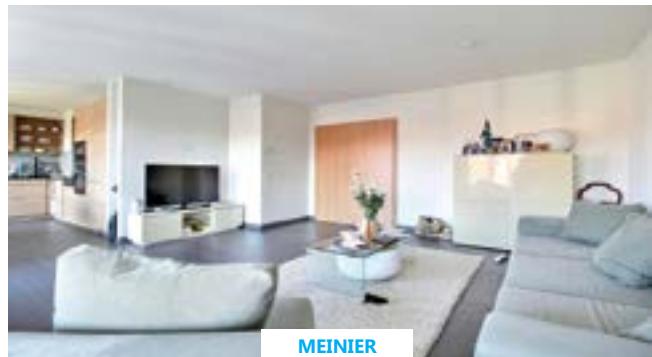
## STOFFEL IMMOBILIER

agence immobilière



◀ stoffelimmobilier.ch  
📞 022 349 12 49

uspi<sup>®</sup> genève



MEINIER

Fr. 1'500'000.-

POUR INVESTISSEURS - APPARTEMENT VENDU LOUÉ

- 📍 Au cœur du village, environnement paisible
- 🏢 Vaste 5 pièces de 130 m<sup>2</sup> habitables
- 💡 Lumineux séjour; cuisine ouverte

- 🏗 3 chambres, 2 salles d'eau
- ☀️ Balcon de 14 m<sup>2</sup> orienté plein Sud
- 🅿️ 2 places de parking en sous-sol + cave



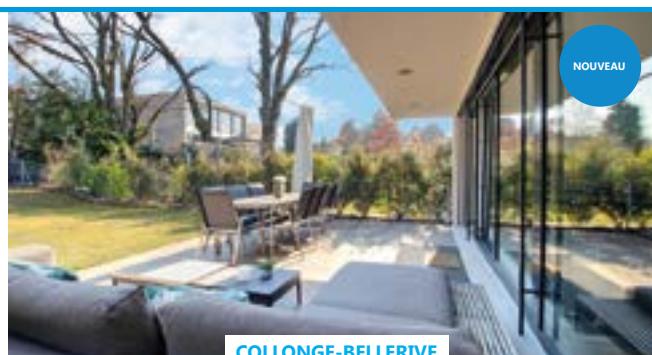
CHAMPEL

Fr. 1'870'000.-

APPARTEMENT 5 P. TRAVERSANT AVEC BALCON

- 📍 Situé le haut de Champel, immeuble de standing
- 💡 Lumineux et traversant, 122 m<sup>2</sup> habitables
- 💡 2 chambres [3 à l'origine], 2 salles d'eau

- 🏗 Balcon de 9 m<sup>2</sup> orienté Sud-Est
- ⭐ Travaux de rénovation à prévoir
- 🚗 Cave + garage box



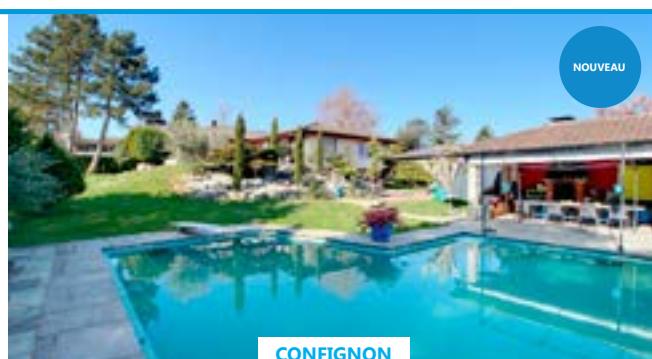
COLLONGE-BELLERIVE

Fr. 3'200'000.-

SPACIEUSE VILLA CONTEMPORAINE

- 📍 Lieu-dit «La Californie»
- 💡 177 m<sup>2</sup> hab., 257 m<sup>2</sup> utiles y c. sous-sol aménagé
- 💡 Cuisine luxueusement équipée ouverte sur séjour

- 💡 4 chambres, 3 salles d'eau + grande pièce polyvalente
- ➡️ Jardin paysagé & clôturé + grande terrasse couverte
- ➡️ 2 places de parking couvertes + local vélos / jardin



CONFIGNON

Fr. 4'200'000.-

GRANDE VILLA INDIVIDUELLE DE PLAIN-PIED AU CALME

- 📍 Quartier résidentiel, environnement calme/verdoyant
- 💡 197 m<sup>2</sup> hab., 394 m<sup>2</sup> utiles y compris s-sol aménagé
- 💡 7.5 pièces, 4 chambres, 3 salles d'eau
- ➡️ Sous-sol aménagé avec 3 chambres, 3 salles de bains
- ➡️ Parcelle de 1'590 m<sup>2</sup> piscine et pool-house
- ➡️ Grande cour d'entrée avec places de parking



Un courtier immobilier, ça change tout.  
**Aucun robot ne pourra se substituer  
à l'écoute et à la connaissance  
d'un professionnel de l'immobilier.**

Estimez gratuitement votre bien immobilier par  
un professionnel et vendez rapidement au meilleur prix.  
Contactez-nous sans plus tarder !



**RYTZ & CIE SA | NYON**  
Av. Alfred-Cortot 7 - 1260 Nyon  
T +41 (0)22 363 60 89  
vente@rytz.com

**RYTZ & CIE SA | LAUSANNE**  
Pl. de la Navigation 14 - 1006 Lausanne  
T +41 (0)21 619 92 26  
vente@rytz.com

**[www.spg-rytz.ch](http://www.spg-rytz.ch)**



# 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

uspi<sup>®</sup> genève

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



Versoix

CHF 1'750'000

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 m<sup>2</sup> 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



# COMPTOIR IMMOBILIER

RÉGISEURS DEPUIS 1825

# CI|VENTES



**CHF 1'050'000.-**

## SERVETTE (GE)

### APPARTEMENT ART-DÉCO

Dans magnifique immeuble avec ascenseur / 3 pièces de 64.7 m<sup>2</sup> / Hall d'entrée / Salon / Cuisine / Balcon de 6.7 m<sup>2</sup> / Chambre à coucher / Salle de bains avec toilettes / Beaucoup de cachet / À découvrir.

Réf. 35358



**CHF 2'290'000.-**

## RIVE-DROITE (GE)

### ATTIQUE AVEC TOIT-TERRASSE

A VOIR ABSOLUMENT / Toit-terrasse / Vue exceptionnelle à 360° / 3 terrasses / Salon-salle à manger-cuisine traversants / Parquet en chêne massif / Cheminée / Buanderie / 2 chambres / 2 salles de douche / Cave / 2 parkings à louer / Accès aux extérieurs depuis toutes les pièces / Surface pondérée : 182.8 m<sup>2</sup>.

Réf. 34780



**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 balcon 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 3'375'000.-**

## CHAMPEL (GE)

### MAGNIFIQUE APPARTEMENT 8 PIÈCES

Au 3<sup>ème</sup> étage et traversant / Totalement rénové / Superficie de plus de 241 m<sup>2</sup> / 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 1'790'000.-**

## AVUSY (GE)

### MAISON FAMILIALE DE 7 PIÈCES

3 niveaux + sous-sol aménagé / 170 m<sup>2</sup> 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



## VEYRIER (GE)

### PROMOTION DE 8 VILLAS MITOYENNES

De 4.5 pièces à 5.5 pièces aux normes HPE / Quartier résidentiel au calme / Ouverture de la commercialisation dès la mi-mai / Inscrivez-vous : ventes@comptoir-immo.ch.

**GROUPE COMPTOIR IMMOBILIER**

ventes@comptoir-immo.ch

+41 (0)22 319 88 03

[comptoir-immo.ch](http://comptoir-immo.ch)



**Forbes**  
GLOBAL PROPERTIES

**Leading**  
REAL ESTATE COMPANIES  
WORLD

**EREN**  
FINEST REAL ESTATE

**COURTIERS**  
PARTENAIRE

**SVIT**  
ROMANDIE

**uspi**  
genève valais

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

Renseignements et visites:  
service location commerciale  
t. 022 339 39 79  
[commerciaux@rosset.ch](mailto:commerciaux@rosset.ch)

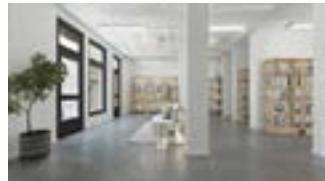
**uspr<sup>®</sup> genève**

**EAUX-VIVES**  
Rue de Jargonnant 2



**Bureaux**  
**Surface d'env. 449 m<sup>2</sup> au 5<sup>e</sup> étage**  
- Aménageable au gré du preneur  
- Local informatique  
- Cuisine agencée et équipée  
- Rafraîchissement d'air  
- Service d'immeuble sur place  
- Plusieurs places disponibles en sous-sol  
**CHF 550.-/m<sup>2</sup>/an + charges**

**PLAINPALAIS**  
Rue Prévost-Martin 4 Bis



**A LOUER**  
**Arcade**  
**Surface d'env. 138 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée**  
- Surface brute  
- Aménageable au gré du preneur  
- Quartier animé  
- Proche de toutes commodités  
- Restauration et Tea-Room non autorisés  
**CHF 340.-/m<sup>2</sup>/an + charges + FA**

**AEROPORT**  
Chemin des Papillons 4



**Bureaux**  
**Surface d'env. 215 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage**  
- Bureaux modulables  
- Kitchenette aménagée et équipée  
- Plug & Play  
- Fitness  
- Rooftop  
**CHF 370.-/m<sup>2</sup>/an + charges**

**GRAND-SACONNEX**  
Impasse Colombelle 8



**A LOUER**  
**Bureaux**  
**Surface d'env. 158 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée**  
- Open-space  
- Un grand bureau individuel  
- Cuisine agencée et équipée  
- Plug & Play  
- Plusieurs places de parc disponibles  
**CHF 300.-/m<sup>2</sup>/an + charges + FA**

**GRAND-SACONNEX**  
Route de Ferney 211



**Bureaux**  
**Surfaces d'env. 140 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage**  
- Aménageables au gré du preneur  
- A proximité immédiate de l'aéroport et des axes autoroutiers  
- Place de parc extérieure  
- Immeuble Minergie  
**CHF 350.-/m<sup>2</sup>/an + charges**

**ANIÈRES – CHARMANTE MAISON**

CHF 1'990'000.-



**i** Parcille d'env. 530 m<sup>2</sup>  
Maison individuelle  
3 chambres  
Piscine  
  
**i** Env. 130 m<sup>2</sup> hab.

**VESENAZ – LUMINEUX DUPLEX**

CHF 2'550'000.-



**i** 3 chambres  
Vue lac  
Ascenseur privatif  
Box double  
  
**i** 150 m<sup>2</sup> PPE

**CHAMPEL – 3 PIÈCES COSY**

CHF 1'050'000.-



**i** 1 chambre  
1<sup>er</sup> étage  
Loggia  
Rénové avec soin  
  
**i** 55 m<sup>2</sup> PPE

**CHAMPEL – 4 PIÈCES AVEC VUE DÉGAGÉE** CHF 1'720'000.-



**i** 2 chambres  
4<sup>e</sup> étage  
Balcons  
Rénové en 2012  
  
**i** 103.4 m<sup>2</sup> PPE



### Prégny-Chambésy

Appartement duplex  
aux portes de Genève

- ▶ 2 chambres à coucher et un bureau
- ▶ 125 m<sup>2</sup> de jardins
- ▶ 2 places de parkings dont une intérieure
- ▶ Parc et place de jeux dans la résidence

CHF 1'450'000.-

Ambroise Rufener

+41 22 839 38 55

ambroise.rufener@naef.ch

Réf. 35648

### Genève

Bel attique avec rooftop en centre-ville

- ▶ 2 chambres à coucher
- ▶ Cuisine moderne et séjour avec cheminée
- ▶ Terrasses de 100m<sup>2</sup> et accès à la toiture de 130m<sup>2</sup>
- ▶ Vue dégagée et panoramique à 360 degrés

Laure Cevey  
+41 22 839 38 55  
laure.cevey@naef.ch

CHF 2'290'000.-

Réf. 34796



### Genève

Opportunité investisseurs: attique avec usufruit

- ▶ 2 chambres à coucher
- ▶ Terrasse avec vue sur les toits
- ▶ Box en sous-sol et cave
- ▶ Visite virtuelle disponible sur demande

Marion Amram

+41 22 839 38 55

marion.amram@naef.ch

CHF 1'190'000.-

Réf. 35547

Foncièrement

Durable

#VentesRésidentielles

naef.ch



## BUREAUX A LOUER !

Place Bel-Air 6 à Nyon - Situation unique au cœur du Centre-Ville pour cette surface de 192 m<sup>2</sup> bénéficiant de :

- Open space
- Bureaux individuels
- Kitchenette
- WC
- Ascenseur
- Caves/archives



Visite virtuelle

Loyer net de CHF 350.-/m<sup>2</sup>/an

Contact par mail à [qco@lavit.ch](mailto:qco@lavit.ch)  
ou par tél. +41 (0)58 360 30 65

**lavit**  
Real Estate Management

Pas de souci,  
on vend pour vous !

Nous sommes spécialisés  
notamment dans la **gérance**  
le **courtage** et les **expertises**  
depuis plus de 60 ans.

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

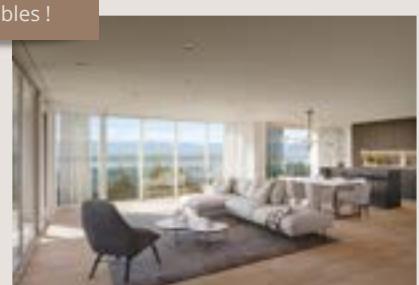


  
**Le Lodge**



Contact : Mme Sara Roux ·  
Tél. : 022 718 32 32 ·  
Email : [admin@atonsa.ch](mailto:admin@atonsa.ch)

[www.le-lodge.ch](http://www.le-lodge.ch)



# SPG ONE

SWISS FINEST PROPERTIES



LAUSANNE  
VAUD

Nichée dans un quartier très calme et prestigieux, cette magnifique propriété de 650 m<sup>2</sup> bénéficie d'une belle vue sur le lac et sur les Alpes. Elle dispose de grands salons, de 7 chambres, d'une piscine intérieure ainsi que d'une dépendance pour le personnel.

Prix: ♂♂



EPALINGES  
VAUD

Magnifique propriété de près de 970 m<sup>2</sup> avec un ascenseur, une piscine intérieure et un immense garage pour de nombreuses voitures. Elle est située en bordure du Golf de Lausanne dans un cadre idyllique, sur les flancs d'une petite colline et au cœur d'un quartier très résidentiel.

Prix: ♂♂♂♂



VANDOEUVRES  
GENÈVE

Sublime propriété aux grands volumes et aux lignes épurées alliant confort et modernité. Elle offre de belles pièces de réception ainsi que de 6 chambres. La parcelle de 2'500 m<sup>2</sup> bénéficie d'un très joli jardin paysager et d'une grande piscine chauffée.

Prix: ♂♂♂



ANIÈRES  
GENÈVE

D'une surface de 530 m<sup>2</sup>, cette magnifique villa contemporaine bénéficie d'une vue imprenable sur le lac. L'extérieur soigné de 1'500 m<sup>2</sup> se compose d'un très beau jardin bien entretenu et d'une agréable piscine surplombant le lac.

Prix: ♂♂

♂: < CHF 7'000'000

♂♂: CHF 7 M - CHF 10 M

♂♂♂: CHF 10 M - CHF 15 M

♂♂♂♂: > CHF 15 M



#### GENOLIER

Au sud de la gare, nouvelle promotion de 3 villas individuelles avec garage double. Chantier ouvert  
**Dès CHF 2'660'000.-** 200 m<sup>2</sup> | 5 | 3



#### BASSINS

Villa individuelle de 6.5 pièces érigée sur une parcelle d'environ 3'200 m<sup>2</sup> avec vue sur le lac  
**CHF 2'680'000.-** 280 m<sup>2</sup> | 4 | 3



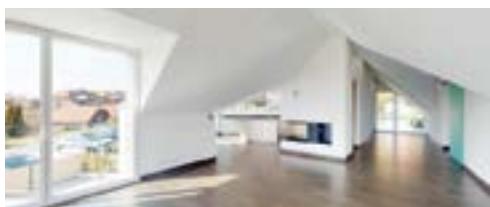
#### BOUGY-VILLARS

Dans un quartier résidentiel, villa de 7.5 pièces avec vue dominante sur le lac avec piscine  
**CHF 3'900'000.-** 350 m<sup>2</sup> | 4 | 4



#### ETOY

Appartement de 5.5 pièces + mezzanine et balcons, vue lac, un garage et une place de parc ext  
**CHF 1'290'000.-** 200 m<sup>2</sup> | 3 | 2



#### TOLOCHENAZ

Appartement récent de 4.5 pièces + dépendance 60 m<sup>2</sup>, jardin, 2 places de parc int. et 2 places ext  
**CHF 2'480'000.-** 190 m<sup>2</sup> | 3 | 4



#### LONAY – PROJET NEUF

Splendide villa individuelle de 7.5 pièces, piscine intérieure, jacuzzi, garage pour 5 voitures  
**CHF 4'950'000.-** 277 m<sup>2</sup> | 5 | 4



#### RYTZ & CIE SA | NYON

Service des ventes  
 Av. Alfred-Cortot 7 – CP 1360 – 1260 Nyon  
 T +41 (0)22 363 60 81 | vente@rytz.com

#### RYTZ & CIE SA | LAUSANNE

Service des ventes  
 Pl. de la Navigation 14 – CP 1256 – 1001 Lausanne  
 T +41 (0)21 619 92 31 | vente@rytz.com

[www.spg-rytz.ch](http://www.spg-rytz.ch)

## PILET&RENAUD

Transactions

# Bureaux à vendre Thônex

Nous proposons à la vente sur plan, des locaux commerciaux dans un futur immeuble en copropriété (PPE).

Ce dernier comptaera 7 niveaux.

Les lots font une surface de 130 m<sup>2</sup> à 238 m<sup>2</sup> et peuvent être réunis.

Ainsi vous aurez la possibilité d'acquérir un ou deux lots, soit un étage complet ou plusieurs étages, voir tout l'immeuble, en fonction de vos besoins.

**Prix sur demande**



**Nous contacter +41 22 322 55 94 immeubles@pilet-renaud.ch www.pilet-renaud.ch**



## GENÈVE - VIEILLE-VILLE BEL APPARTEMENT RÉNOVÉ

- Proche de la Cathédrale Saint-Pierre
- 2 pièces dans un bel immeuble historique
- Surface PPE de 57.7 m<sup>2</sup>
- Rénovation complète en 2019
- Vue sur les toits, le lac et le jet d'eau

Prix: CHF 1'300'000.-

Réf. 35652

## PLAN-LES-OUATES BELLE MAISON VILLAGEOISE

- Dans le hameau d'Arare
- 8 pièces sur 3 niveaux
- Surface habitable de 210 m<sup>2</sup>
- 2 terrasses dont l'une de 35 m<sup>2</sup>
- Une place de parking

Prix: CHF 1'950'000.-

Réf. 35585



## COLOGNY BEAU DUPLEX EN ATTIQUE

- Dans la résidence La Planta
- Surface PPE de 153 m<sup>2</sup> + 2 loggias
- 6 pièces avec une mezzanine de 38 m<sup>2</sup>
- Vaste parc avec aires de jeux
- 2 places de parking, cave de 11 m<sup>2</sup>

Prix: CHF 2'100'000.-

Réf. 35644

## CHAMPEL MAGNIFIQUE APPARTEMENT

- Appartement en pignon au 9<sup>e</sup> étage
- Surface PPE de 161 m<sup>2</sup>
- 3 chambres et 2 salles d'eau
- 3 balcons d'un total de 44 m<sup>2</sup>
- Une place de parking en sous-sol

Prix: CHF 3'100'000.-

Réf. 35655



Réf. C020

## PÂQUIS

### Bureau lumineux de 133 m<sup>2</sup>

- 3<sup>e</sup> étage, traversant, lumineux
- Accès sécurisé, 1 open space, 5 bureaux (de 11 à 20 m<sup>2</sup>)
- 1 kitchenette, 2 sanitaires

Fabien Marty  
058 219 05 11

**CHF 4'500.-/mois**  
CHF 250.- de charges



Réf. C220

## ACACIAS

### Atelier de 192 m<sup>2</sup> en zone FTI

- 2<sup>e</sup> étage, espaces d'env. 50 m<sup>2</sup> + 80 m<sup>2</sup>
- 3 bureaux d'env. 20 m<sup>2</sup> chacun
- Hors traiteur/atelier alimentaire

Fabien Marty  
058 219 05 11

**CHF 3'200.-/mois**  
CHF 340.- de charges



Réf. C071

## SAINT-JEAN

### Très belle arcade, refaite à neuf, emplacement stratégique

- Sur 2 étages reliés par un escalier interne
- Rez (153 m<sup>2</sup> PPE), sous-sol aménagé (129 m<sup>2</sup> PPE)
- Hors restauration et bar

Fabien Marty  
058 219 05 11

**CHF 7'800.-/mois**  
CHF 400.- de charges



GDG/401800.001.052/637

## VERNIER

### Bureaux disponibles de 180 m<sup>2</sup> à 2'000 m<sup>2</sup>

- Bâtiment fonctionnel Minergie
- Surface divisible
- Aménagement à discuter avec les propriétaires

Melodie Cerutti  
022 809 06 37

**Prix et disponibilité: à discuter**

### NOUVEAUTÉ



#### VANDOEUVRES

Réf. BA-119921

**Magnifique propriété entièrement rénovée avec piscine.** 270 m<sup>2</sup> hab.+ sous-sol, parcelle de 910 m<sup>2</sup>, au calme absolu, 5 chambres.

Sébastien Rohner  
022 809 00 86

Prix sur demande



#### CORSIER

Réf. BA-118766

**Magnifique villa individuelle avec piscine.** Séjour cathédrale, 4 chambres, 4 salles d'eau. Parcelle d'env. 800 m<sup>2</sup> avec échappée lac.

Sacha Bertocchi  
022 809 00 77

CHF 4'900'000.-



#### GENÈVE

Réf. BA-119569

**Magnifique appartement de 5 pces en étage élevé.** Env. 235 m<sup>2</sup> pondérés avec balcons de 22 m<sup>2</sup>, 5 chambres, 4 sdb. 3 boxes en s-sol.

Céline Cerino  
022 809 00 74

CHF 4'300'000.-

### EXCLUSIVITÉ



#### BERNEX

Réf. BA-119806

**Corps de ferme du XIX<sup>e</sup> rénové en 2008,** comprenant 3 appartements, 370 m<sup>2</sup> hab., 3 niveaux avec ascenseur. 2 box + 4 places.

Sacha Bertocchi  
022 809 00 77

CHF 4'200'000.-

#### GENÈVE

Réf. BA-119202

**Magnifique attique contemporain en duplex.** 197 m<sup>2</sup> PPE, 3 chambres, 2 sdb, terrasses de 107 m<sup>2</sup>, finitions de grande qualité.

Veronica Esposito  
022 809 00 71

CHF 3'800'000.-

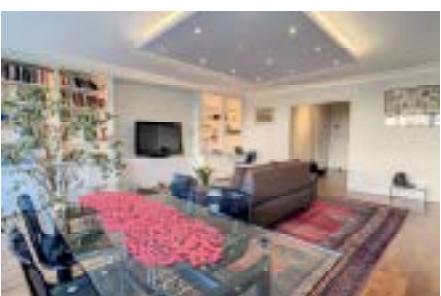
#### GENTHOD

Réf. BA-119939

**Belle villa contiguë.** Parcelle de 440 m<sup>2</sup>, 170 m<sup>2</sup> hab.+ sous-sol, 4 chambres, 3 salles de bains. Garage double.

Sébastien Rohner  
022 809 00 86

CHF 1'960'000.-



#### FLORISSANT

Réf. BA-119810

**Magnifique pied-à-terre.** 3.5 pièces, 108 m<sup>2</sup> PPE, loggia de 5 m<sup>2</sup>, rénové et en parfait état, cave et une place de parc.

Veronica Esposito  
022 809 00 71

CHF 1'795'000.-

#### GENEVE

Réf. BA-119749

**Magnifique 5 pièces.** 128 m<sup>2</sup> hab., loggia de 10 m<sup>2</sup>, 3 chambres dont une suite parentale, cuisine équipée, proche toutes commodités.

Sylvia Patella  
022 809 00 50

CHF 1'775'000.-  
+ parking CHF 50'000.-



#### PETIT-LANCY

Réf. BA-119929

**Charmante maison individuelle.** Parcelle de 400 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> hab.+ sous-sol brut. Grande pièce de vie + 1 salle de bains + 2 garages.

Sylvia Patella  
022 809 00 50

CHF 1'190'000.-

# Le Groupe Bernard Nicod



Féchy

réf. 22-311-49

**En exclusivité ! Bel et lumineux appartement en duplex de 4½ pièces** de 93 m<sup>2</sup> de surface pondérée, au deuxième étage, avec deux balcons d'une surface totale de 13,10 m<sup>2</sup>.

**CHF 1'200'000.- y c. garage et 1 place de parc ext.**

Lila Scalfaro - 021 804 79 89 / 076 421 21 84



Saint-Prex

réf. 21-312-29

**Superbe maison contemporaine de 5½ pièces avec piscine et jacuzzi**, à deux pas du lac et à proximité du centre et des commodités. Architecture unique, hauteur sous plafond majestueuse, belle luminosité.

**CHF 2'690'000.-**

Lila Scalfaro - 021 804 79 89 / 076 421 21 84



Grandson

réf. 22-632-01

**Charmante maison de 2 logements** comprenant au rez-de-chaussée un appartement de 3½ pièces et un grand duplex de 4½ pièces au 1<sup>er</sup> étage et combles. Grand jardin clôturé et magnifique vue lac !

**CHF 1'550'000.-**

Alexandra Jerez – 024 424 31 34



Payerne

réf. 22-611-06

**Magnifique appartement de 4 ½ pièces**, au rez-de-chaussée d'un immeuble datant de 2017 au bord de la Broye. Il offre un spacieux espace de jour lumineux et une grande terrasse. Nombreuses plus-values lors de la construction.

**CHF 540'000.- + 1 place de parc int. en sus**

Tania Leite – 024 424 24 25 / 076 577 34 32

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

**GROUPE 40 BERNARD Nicod**  
ANS

# vous offre le plus vaste choix



## Les Avants

réf. 22-912-04

**Belle maison de 7 pièces**, à 15 minutes du centre de Montreux, sur parcelle de plus de 1'000 m<sup>2</sup> avec vue sur les montagnes. Cheminée, grande terrasse.

**CHF 1'600'000.- y c. 6 pl. ext. + 2 garages + atelier**

Laurent Dutoit – 021 925 70 76 / 079 206 70 70

## Corseaux

réf. 22-911-05

**Appartement traversant de 5½ pièces**, 125 m<sup>2</sup>, situé au cœur d'un quartier résidentiel, calme, proche des commodités. Cuisine fermée récente, cheminée, grand balcon de 19 m<sup>2</sup> et jardin privatif 30 m<sup>2</sup>.

**CHF 1'380'000.- + 2 pl. parc ext. + 1 garage box en sus**

Laurent Dutoit – 021 925 70 76 / 079 206 70 70



## Glion/Montreux

réf. 22-401-06/2G

**Exceptionnel! Dans une villa du début XX<sup>e</sup>, superbe 4½ pièces**, 163 m<sup>2</sup> hab., terrasse de 30 m<sup>2</sup>. Très belle vue lac et Alpes, hauts plafonds, parquets anciens, belles cheminées. Un objet unique dans un cadre de nature.

**CHF 1'690'000.- + 2 places de parcs couvertes en sus**

Lucrèce Constantin – 079 799 58 90 / 021 965 44 48

## Montreux

réf. 22-401-09

**Au cœur de Montreux très agréable 3½ pièces**, 81 m<sup>2</sup> hab. + balcon. Environnement calme avec vue panoramique sur le lac et les Alpes. Copropriété avec piscine intérieure/espace détente. A 12 minutes à pied de la gare.

**CHF 875'000.-**

Lucrèce Constantin – 079 799 58 90 / 021 965 44 48

## LAUSANNE

26, avenue de la Gare  
021 311 11 11 Gal. Benjamin-Constant  
021 331 55 55

## GENÈVE

2, Gare des Eaux-Vives  
022 718 08 88

**Nyon**  
51, chemin d'Eysins  
022 990 90 90

**AUBONNE**  
2, route Neuve  
021 807 15 15

**MORGES**  
11, rue de la Gare  
021 804 79 79

**YVERDON**  
39, rue de la Plaine  
024 424 24 24

**VEVEY**  
37, rue de la Madeleine  
021 925 70 70

**MONTREUX**  
5, rue du Théâtre  
021 965 44 44

**AIGLE**  
3, place du Marché  
024 468 55 55

**MONTHEY**  
3, rue de Venise  
024 473 88 88

**PONT  
ROUGE**



## LE NOUVEAU CENTRE D'AFFAIRES DE GENÈVE

Pour vos bureaux comme pour votre cabinet,  
profitez d'un cadre de travail dynamique et  
parfaitement desservi.



VISITEZ LES DERNIÈRES SURFACES,  
DISPONIBLES DE SUITE !

PONT-ROUGE.CH