



NEWS

immobilier.ch

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

Octobre 2025 • N° 1135

CARAN D'ACHE RESTE EN TERRES GENEVOISES



À l'occasion de la pose de la première pierre de sa future «fabrique», la célèbre entreprise a réaffirmé sa conviction de prolonger son histoire à Genève, plus précisément à Bernex. **6-7**

DR

QUI PRENDRA LA BARRE ? A VOUS DE FAIRE CE CHOIX !

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

REMI(COM)
SPECIALISTE EN TRANSMISSION D'ENTREPRISES

☎ 0840 800 000
✉ pme@remicom.com
🌐 www.remicom.com

Notre cahier

12 pages
d'annonces
immobilières
dès la page 24

Logements

Vivre centenaire en Suisse

10-11



Freepik

Villes

La guerre aux décibels est déclarée

14-16



Freepik

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



SOMMAIRE

4-13 Actualité

Les brèves immobilières

Pose de la première pierre
de l'usine Caran d'Ache

Genève réduit l'empreinte carbone
de ses constructions

Bâtiments industriels genevois:
analyse des placements

Vivre centenaire en Suisse

Les Ateliers Casaï entament
une nouvelle ère

14-16 Dossier

Les villes déclarent la guerre
aux décibels

17-21 Immobilier

Vaud: quand rénover ne suffit plus...

Genève en photographies anciennes

Les risques d'acheter un terrain
en bordure de forêt pour
y construire des maisons

Des rénovations complexes
mais enrichissantes

22-23 Formation

Le portrait de Julien Pacot,
alumni de l'IEI

ForPro redéfinit les contours
de l'apprentissage

Retrouvez tous
nos articles
sur immobilier.ch



Editeur: immobilier.ch SA

Directeur de la publication: Claude-Alain Paschoud

Rédacteur en chef: Serge Guertchakoff

Rédactrice en chef adjointe: Julie Müller Pellegrini

Directeur artistique: Pierre Broquet

Tirage: 141'900 exemplaires / 10 fois par an

Envoi emails: 80'000 exemplaires

Publicité: Sylvie Bernaudon, Donatien Presutti

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

Toutes les éditions sont disponibles sur immobilier.ch

LES CONFIDENTIELS DE LA RÉDACTION

ABSENCE DE VITAFOODS À GENEVA PALEXPO

Le grand rendez-vous mondial des acteurs de la nutraceutique, le salon Vitafoods International, ayant migré à Barcelone cette année, c'est une perte sèche significative pour Genève et ses hôtels. En effet, avec environ 20'000 à 25'000 visiteurs professionnels générant entre 40'000 et 50'000 nuitées en mai, cela représente autant de nuitées en moins. Ainsi on estime l'impact de ce départ en mai 2025 à environ 15% sur les nuitées.

IMPORTANTES TRANSACTIONS POUR REALSTONE ET INVESTIS

Trois importantes transactions sont intervenues récemment dans le canton de Genève: tout d'abord, la cession du Modulis Business Park à Versoix, soit 11'500 m² de bureaux, ainsi qu'un parking souterrain de 262 places, livré en 2015. La fondation de placement du Credit Suisse l'a cédé à Investis Properties pour environ 51,34 millions de francs. Le projet «Passage Morillons» au Petit-Saconnex (GE) a été vendu par Roxbury (famille Bertarelli) à Realstone pour environ 73,83 millions. Il s'agira de 30'000 m² de bureaux et 2300 m² d'activités commerciales. Enfin, Swiss Life s'est défait de son immeuble de bureaux situé rue de Rive 10-12, en plein centre, au profit d'une société luxembourgeoise: Club Estate Swiss

Prime Properties, pour la somme de 68,2 millions de francs.

ROLEX DEVRAIT ACQUÉRIR LE PROJET RÉSIDENTIEL CARAN D'ACHE

D'après nos informations, ce serait le véhicule immobilier du groupe Rolex, Marconi Investment, qui aurait été sélectionné pour mener à bien le projet consistant à construire plusieurs immeubles résidentiels sur les terrains en main de Caran d'Ache à Thônex (GE). Un projet qui représente environ 450 appartements, ainsi qu'un immeuble avec encadrement pour personnes âgées. Rappelons que c'est également Marconi qui va réaliser une tour de 170 m de haut dans le quartier de l'Etoile à Genève.

CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE AU CHÂTEAU DE VINCY (VD)

L'heureux acquéreur va assurer la continuité de la sauvegarde de ce magnifique domaine (10 hectares), dont le château qui date du début du XVIII^e. Le célèbre architecte Norman Foster (qui en était le propriétaire avec Lady Elena Foster) a effectué voici une dizaine d'années un impressionnant travail de restauration qui sera intégralement maintenu. Seules quelques petites adaptations vont être menées pour répondre aux besoins des nouveaux propriétaires suisses et cela par le bureau Glatz Delachaux.

IMMO BRÈVES GENÈVE



Philippe Cointault

LE PROJET DES SEMAILLES SE COCONSTRUIT

Mi-octobre, le Conseil d'État a validé le plan localisé de quartier (PLQ) Les Semailles à Lancy. Le projet, situé entre le chemin des Semailles, le chemin des Rambossons et le long de l'avenue du Curé-Baud, prévoit 132 logements répartis dans trois immeubles de cinq étages autour d'une cour arborée ouverte au voisinage. Les rez-de-chaussée

commerciaux, un parking souterrain et un chemin de mobilité douce renforceront la convivialité et la durabilité du site. Fruit d'une concertation avec les propriétaires après le rejet du plan de 2013, ce nouveau projet ajoute 30 logements et valorise des espaces extérieurs plus harmonieux et agréables.

JMP

L'aperçu de l'actu

Yvan Ballif a été nommé à la présidence de l'association immobilière USPI Genève.

Les premiers habitants du développement immobilier des **Grands Esserts** (Veyrier) se sont installés après deux ans de travaux.

Le Grand Conseil genevois a approuvé un crédit de 275 millions de francs pour la **nouvelle patinoire**.



Ville de Lancy

POPULATION: LANCY DEVANCE SION

Des statistiques fédérales sont sorties récemment. À fin 2024, la ville genevoise de Lancy est passée devant la capitale du Valais, ceci pour une différence de 105 personnes. Avec désormais 37'259 habitants (+1030, soit 2,84%), Lancy se place au 7^e rang romand, devant Sion et ses 37'154 habitants (+530, 1,45%). À l'inverse, Monthey passe devant Onex au 19^e rang. Auparavant dotée du même nombre d'habitants à fin 2023, Monthey a accueilli 188 personnes, soit davantage que la cité genevoise (29). **SG**

PROJET DE MATÉRIUM PRIMÉ

Le projet Pop-uup, visant à faciliter le réemploi des matériaux de construction à grande échelle, a reçu le 1^{er} prix du DÉFI'25 décerné par la Fondation pour les terrains industriels. Porté par l'association genevoise Matériuum, ce projet recevra 15'000 francs pour mettre sur pied des ateliers de reconditionnement éphémères. Installés temporairement à proximité des chantiers, ces ateliers doivent permettre de collecter et remettre en circulation des éléments architecturaux de seconde main, comme des sanitaires ou de la robinetterie, en réponse au manque actuel de zones de stockage tampon. **SG**



Freepik

IMMO BRÈVES VAUD



Unsplash

MONTREUX SE DOTE D'UNE STRATÉGIE TERRITORIALE

La Commune de Montreux vient de présenter sa stratégie territoriale, première étape vers son Plan d'affectation communal (PACom). Véritable feuille de route, elle définit 13 thématiques-clés (mobilité, logement, économie, tourisme, énergie, climat ou patrimoine) afin de répondre aux défis urbains et environnementaux tout en préservant l'identité montreuusienne. Cette démarche participative, nourrie par la population et les acteurs locaux, fixe un développement concentré dans les centralités (Montreux, Clarens, Chailly, Chernex, Fontanivent) et vise à renforcer la mixité des logements ainsi que la valorisation des espaces publics, du paysage et de la biodiversité. **JMP**

UNE ÉNERGIE VERTE PLUS ACCESSIBLE EN MONTAGNE

Le Conseil d'État a mis fin en octobre à une exception cantonale: Vaud était le seul canton romand à restreindre l'usage des pompes à chaleur air-eau et air-air au-delà de 1000 mètres. Dès le 1^{er} janvier 2026, cette limite disparaîtra. La révision des règlements RLVLEne et RLATC supprime aussi l'obligation du standard Minergie pour les bâtiments situés en altitude. Cette décision corrige une lacune, prépare la future loi sur l'énergie et favorise le déploiement des énergies renouvelables dans les régions de montagne. Deux ajustements techniques complètent la réforme, l'élargissement des cas dispensés d'autorisation et la mise à jour des documents exigés pour les permis de construire. **JMP**



Freepik



Sylvain Richoz

REALSTONE LÈVE 51 MILLIONS DE FRANCS

La dernière augmentation de capital du groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) a permis de lever 51,33 millions de francs. Quatorze caisses de pension différentes ont souscrit à cette émission de nouvelles parts, dont deux nouvellement affiliées. Les fonds sont destinés à financer l'acquisition de sept immeubles, pour un total de 60,68 millions. Il s'agit de biens situés «dans des localisations attractives», notamment le bâtiment sis chemin de la Vuachère 18 à Lausanne. **SG**

Cérémonie

CARAN D'ACHE RESTE EN TERRES GENEVOISES

À l'occasion de la pose de la première pierre de sa future «fabrique», sa présidente Carole Hubscher a réaffirmé sa conviction de prolonger une histoire, toujours à Genève, plus précisément à Bernex.

Le 25 septembre, le soleil était présent pour contribuer au succès d'un événement hautement symbolique: la pose de la première pierre de «la Fabrique Caran d'Ache», dans le nouvel Ecoparc industriel et agricole des Rouettes à Bernex (GE).

«Il y a des journées qui comptent plus que d'autres, des instants qui s'inscrivent dans une mémoire collective, familiale et personnelle à la fois. Aujourd'hui en fait partie. Car poser une première pierre, ce n'est pas seulement bâtir un édifice. C'est ancrer une conviction, prolonger une histoire et dessiner un horizon», a déclaré Carole Hubscher, en présence de Guylaine Antille, maire de Bernex, et de Delphine Bachmann, conseillère d'Etat chargée du département de l'économie et de l'emploi.

Travail herculéen

Et de poursuivre sans langue de bois. «C'est un travail herculéen, disons-le franchement, que de mener à bien un tel projet à Genève. Il faut un mélange rare de patience, de résilience et de foi pour persévérer face à l'épaisseur des réglementations, à la lenteur des procédures, aux contraintes budgétaires, aux taux de change capricieux, aux taxes douanières et aux vents contraires qui soufflent sur l'industrie. Mais nous l'accomplissons,

**La future usine
a été dessinée
par Pierre-
Alain Dupraz.**

DR

parce que derrière ces pierres et ces murs à venir, il y a une volonté, une passion et une promesse.»

Et Carole Hubscher, représentante de la quatrième génération, de parler de sa famille: «Cette volonté est portée par une famille profondément enracinée dans cette terre genevoise. Notre père, il y a quelques décennies, avait construit la Manufacture de Thônex. Aujourd'hui, c'est à notre tour avec ma sœur Patricia de porter ce flambeau. Nous posons les jalons pour les cinquante prochaines années ». Comme elle le redira en clôture de son discours, « maintenir une industrie à Genève n'est pas un long fleuve tranquille ».

Rappelons en effet qu'un référendum avait été lancé par les verts contre le plan directeur des Rouettes en mars 2023, suivi par une votation intervenue le 12 novembre de la même année (63,76% de oui). C'est une des raisons qui expliquent qu'au final le déménagement de Caran d'Ache aura pris au moins trois ans de retard par rapport à ce qui était prévu encore en 2022. Et pourtant,

ce ne sont pas les appels du pied appuyés de nos voisins vaudois qui ont manqué pour tenter de pousser le fabricant d'instruments d'écriture à quitter Genève.

«*Maintenir une industrie à Genève n'est pas un long fleuve tranquille.*»



Carole Hubscher,
présidente de Caran d'Ache





Selon le calendrier, le bâtiment devrait être achevé début 2028. Le déménagement des ateliers, des 750 machines (!) et des équipes (près de 300 personnes) débutera une fois l'autorisation d'exploiter obtenue.

Exemple d'écoconstruction

Conçue selon les normes THPE, «la Fabrique Caran d'Ache» et ses 35'000 m² entend s'imposer comme «le meilleur exemple à Genève d'écoconstruction appliquée à l'industrie». La chaleur issue de la production sera réutilisée pour chauffer les locaux. Les toitures accueilleront des panneaux photovoltaïques. Les eaux seront traitées sur place (eau de pluie collectée pour l'entretien des extérieurs et les eaux de production traitées directement sur place) et les déchets seront systématiquement recyclés et revalorisés. Tandis que les toits et parkings végétalisés créeront de nouveaux refuges pour la biodiversité. Le site bénéficie aussi de sa proximité avec un nœud autoroutier.

Rappelons que le bâtiment a été conçu par le cabinet genevois Pierre-Alain Dupraz Architectes et développé par le bureau Pilet SA. Un mandat d'étude parallèle (MEP) à deux tours avait été organisé permettant à dix bureaux suisses et internationaux de se positionner.

Le principe architectural de cet édifice est guidé par un travail autour de la modularité des espaces et des volumes qui en résultent. De différentes hauteurs et longueurs, ils permettent d'éviter l'aspect monolithique et libèrent des espaces à géométrie variable en bordure de site. Le volume du deuxième étage se situe en retrait des façades principales ménageant des terrasses et une ouverture sur le grand paysage. Quant à la façade, elle s'inspire directement des emblématiques boîtes métalliques de crayons de la Maison en reprenant la forme des cales. Réalisée en aluminium micro-perforé, un matériau durable et 100% recyclable, elle combine esthétique et responsabilité.

Serge Guertchakoff



La capsule temporelle enterrée contenait notamment le discours de Carole Hubscher. DR

450 logements à Thônex

Courant 2028, lorsque Caran d'Ache aura quitté son site de Thônex, le chantier de construction de plusieurs immeubles locatifs pourra s'ouvrir avec environ 450 appartements à la clé et un demi-groupe scolaire.

En 2020, les députés genevois étaient appelés à se prononcer sur un projet de loi du Conseil d'Etat qui modifiait les limites de zones sur le territoire de Thônex. En acceptant de modifier l'affectation (de zone 5 à zone 3), les élus ont permis de tripler la valeur du terrain cédé par Caran d'Ache à un investisseur. À ce propos, relevons que l'identité de ce dernier n'a pas encore été révélée à ce jour. Alors que les premières négociations avaient commencé en octobre 2015 déjà, il aura fallu quelques années pour aboutir à l'accord suivant: Caran d'Ache finance l'achat du terrain de Bernex, la construction de sa «fabrique», ainsi que l'achat de nouveaux outils de production avec la cession de ses terrains et des droits à bâtir à un opérateur privé. En contrepartie, l'industriel cède gratuitement une parcelle de 5000 m² à la commune de Thônex qui va y réaliser un demi-groupe scolaire (six classes primaires). Par ailleurs, il a été renoncé à la variante permettant de construire 650 appartements suite aux discussions menées avec les riverains. Un immeuble avec encadrement pour personnes âgées est prévu, ainsi qu'un bâtiment qui sera cédé ensuite à une coopérative d'habitation. Relevons que ce projet a été conçu avec les mandataires de Caran d'Ache, soit l'atelier d'architecture 3BM3 et Pilet & Renaud.

Construction

GENÈVE VEUT RÉDUIRE SON EMPREINTE CARBONE

Le Conseil d'État genevois a modifié deux règlements afin de réduire l'empreinte carbone des constructions, délimiter la surchauffe des bâtiments en été et généraliser l'installation de panneaux solaires sur les toitures.

Quelques jours avant l'élection de son successeur Nicolas Walder, le magistrat vert Antonio Hodgers était tout sourire pour expliquer patiemment aux représentants des médias les récentes décisions du Conseil d'Etat. «Pour la première fois, nous allons tenir compte aussi de l'énergie grise pour accorder les autorisations de construire. On parle ici des émissions indirectes. Deux tiers des émissions de carbone sont émises à l'étranger pour des biens fabriqués là-bas mais pour nous autres Suisses. L'énergie qui se trouve dans le béton ne rentre pas dans l'impact des Genevois lorsqu'il est fabriqué ailleurs. Ce n'est pas juste.» Et le conseiller d'Etat démissionnaire d'ajouter: «À terme, l'Etat pourra refuser de délivrer une autorisation de construire si le chantier prévu est trop intense en carbone».

Ces décisions sont la suite logique de l'adoption par le Grand Conseil des dispositions légales visant à réduire l'empreinte carbone des constructions et rénovations importantes. Elles ont été élaborées en concertation avec les milieux professionnels et immobiliers. Ces dispositions sont issues de l'accord historique avec les milieux immobiliers obtenu en mars 2024. De quoi parle-t-on concrètement? Au lieu de réaliser un bilan carbone par matériau de construction, il a été décidé de l'effectuer par lots de matériaux: fondations et constructions souterraines; structures horizontales et verticales; enveloppe du bâtiment; aménagements intérieurs; et, enfin, installations techniques.



Dès 2027 Genève entend montrer l'exemple. Wikicommons Manuel Schmalstieg

Le périmètre a été défini ainsi: ne seront concernées que les constructions neuves (projets soumis à la procédure d'autorisation de construire ordinaire, les APA étant exclues) et les projets de rénovations consistant en des travaux importants sur au moins deux lots, ou alors la rénovation intégrale d'un lot (excepté le remplacement ou la transformation de l'installation de production de chaleur).

Marges de tolérance

Conscient que Genève joue un rôle de pionnière en la matière en Suisse romande, les valeurs cibles ont été fixées avec une certaine marge de tolérance. Ainsi, les émissions de CO₂ issues de l'énergie grise pourront aller jusqu'à 125% de la toute nouvelle valeur de base de la norme SIA adoptée en février dernier (SIA 390/1) pour les bâtiments d'habi-

tation. Pour les affectations mixtes et les autres affectations, ce seuil sera de 140% de la valeur de base SIA 390/1. À l'inverse, pour les rénovations, la valeur de base sera appliquée telle quelle.

L'application des articles 117 et 118 de la loi genevoise sur les constructions et installations diverses (LCI) s'appliquera dès 2027 aux bâtiments de l'État de Genève, qui entend montrer l'exemple. Dès 2029, les requérants demandant une autorisation de construire devront fournir un concept bas carbone pour toutes les constructions et les rénovations concernées. Enfin, dès 2034, l'Etat appliquera les nouveaux seuils bas carbone et pourra refuser la délivrance d'une autorisation.

Nouvelles conditions-cadres

La seconde modification concerne le règlement sur l'énergie et entend traduire la loi issue du contreprojet à l'initiative populaire IN 191, approuvée par 84% des votants en mai 2025. Les nouvelles prescriptions définissent les surfaces appropriées devant être équipées d'une installation solaire. Le choix de la technologie est précisé: du solaire thermique pour les bâtiments à forts besoins en eau chaude sanitaire, équipés de chaudières fossiles ou à bois et du solaire photovoltaïque pour les autres cas. Des exemptions sont prévues en cas d'atteinte à d'autres intérêts publics prépondérants, notamment pour les bâtiments à haute valeur patrimoniale (environ 8% du parc cantonal).

Serge Guertchakoff

Analyse

«IL Y A TROP D'HÔTELS INDUSTRIELS»

SPG Partner revient sur le premier semestre 2025. À relever, l'augmentation de 135% des investissements, notamment en lien avec la mise sur le marché du projet QUARZ'UP.

Les équipes de SPG Partner ont analysé les tendances animant le segment des placements genevois des bâtiments industriels, que ce soit à la location et à la vente. Voici leurs principaux constats. Quelques chiffres tout d'abord: le stock total des surfaces d'activités mixtes (en ZIA, ZDIA et ZDAM) atteint 4,804 millions de m² de surfaces brutes de plancher (+0,4% par rapport à 2024). Le taux de vacance s'élève à 2,1% (les surfaces immédiatement disponibles et répertoriées sur les plateformes internet). Le loyer prime s'élève à 340 CHF/m²/an. Enfin, nous avons un total de 220'000 m² de SBP dans le pipeline jusqu'à 2028.

«La demande en locaux industriels porte majoritairement sur des rez-de-chaussée. Dans la mesure où il n'est pas possible d'offrir des RDC à tout le monde, les locaux qui conviennent bien sont ceux qui compensent en offrant des caractéristiques très industrielles en étage (c'est-à-dire avec d'importantes charges utiles, de grande hauteur et de très grands monte-charges). La demande est aussi à l'achat en PPE», relève Anne-Pascale Marchand, head of industrial & logistics.

Suroffre sur le marché

À l'inverse, les surfaces quasi-tertiaires restent peu attractives. La raison? «Ces surfaces font l'objet d'une suroffre sur le marché car il y a trop de bâtiments qui se sont construits ces dernières années sur le modèle des hôtels industriels très denses. Elles sont, en outre, en concurrence avec d'importants stocks de bureaux vacants en périphérie de la ville», constate Anne-Pascale Marchand.

Explosion des investissements

Le marché de l'investissement montre des signes de reprise avec un volume soutenu et un nombre record de transactions. Quelle est l'explication à l'augmentation de 135% des

investissements au premier semestre? «La vente du garage Facchinetti représente la plus grosse transaction des trois dernières années (Ndlr. acheté pour plus de 27 millions par Edmond de Rothschild Real Estate SICAV). Combinée à l'activité croissante de la Fondation Praille-Acacias-Vernets qui rachète des lots dans le PAV (7 transactions pour un total de 25 millions de CHF), cela explique cette augmentation». Enfin, l'étude mentionne encore la cession de 13 lots de l'immeuble Quarz'Craft à Vernier. Le développeur du projet, Arab Bank, a vendu ces lots de PPE à des entreprises utilisatrices. Cela représente un montant global de transactions de 12,5 millions de CHF.

Serge Guertchakoff



V. GUIMET FILS S.A.
L'innovation au service de vos canalisations
Depuis 1873

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

DÉPANNAGE 24/7

☎ **022 906 05 60**



www.guimet.ch
✉ guimet@guimet.ch

Logements

VIVRE CENTENAIRE EN SUISSE

Alors qu'en 1950 le pays ne comptait qu'une douzaine de centenaires, un peu plus de 2200 personnes ont désormais franchi le cap symbolique. Ce bond spectaculaire témoigne d'une société qui vieillit autrement et dont l'habitat doit être repensé.



Freepik

Vieillir longtemps en Suisse, ce n'est pas seulement une prouesse biologique, c'est aussi un phénomène social, urbain et immobilier. Car derrière chaque centenaire se cache une histoire d'habitat, de lien et d'équilibre entre autonomie et soutien. «Les centenaires suisses ne forment pas un groupe homogène», a rappelé lors d'une conférence organisée début octobre par la FAAG, la professeure Daniela Jopp, psychologue à l'Université de Lausanne et responsable du projet SWISS100 (première étude nationale sur cette population). «Au contraire, plus les gens avancent en âge, plus ils deviennent différents les uns des autres.»

L'étude a interrogé près de 277 centenaires (dont quelques-uns font partie d'une exposition aux Bastions à Genève jusqu'au 13 novembre) à travers toutes les régions linguistiques du pays. Les résultats sont frappants: 51% vivent encore à domicile, tandis que 49% résident en EMS (établissement médico-social). Ceux qui sont restés chez eux y vivent depuis plus de 40

ans en moyenne, certains depuis leur jeunesse. Cet ancrage révèle un fort attachement au lieu de vie, à la familiarité du quartier, au voisinage. «Nous avons rencontré des femmes de ménage, des agriculteurs, des professeurs, des intellectuels», poursuit la chercheuse. «Leur point commun, c'est la résilience. Beaucoup ont traversé la guerre, la grippe espagnole, le Covid... et continuent à voir la vie avec optimisme.»

Le grand âge, un phénomène qui s'accélère

Si les centenaires fascinent, ils annoncent surtout le visage démographique de la Suisse de demain. D'après les prévisions de Wüest Partner (rapport sur le logement des seniors publié fin octobre), le pays comptera 2,38 millions de personnes âgées de 65 ans et plus en 2040, contre 1,73 million aujourd'hui. La croissance sera particulièrement forte parmi les plus de 80 ans, voire les nonagénaires et centenaires. Or, cette évolution se heurte à une réalité préoccupante: l'offre de logements adaptés à l'âge recule. Depuis 2021, le parc de

logements spécifiquement conçus pour les seniors a chuté de 40%... alors que la demande explose.

En parallèle, les EMS peinent à suivre. D'ici 2040, il faudra 25'000 nouvelles places et près de 400'000 logements adaptés supplémentaires pour répondre aux besoins. Le vieillissement de la population n'est donc pas qu'un enjeu sanitaire ou social, c'est une question immobilière de premier ordre. Sachant qu'à 100 ans, l'autonomie ne disparaît pas, elle se redéfinit. L'étude SWISS100 révèle que la moitié des centenaires conservent de bonnes capacités cognitives, et qu'un grand nombre d'entre eux continuent à accomplir eux-mêmes les gestes du quotidien, avec parfois un soutien familial ou professionnel.

La santé, évidemment, reste un défi car, en moyenne, un centenaire souffre de six atteintes chroniques (souvent liées à la vision, à l'ouïe ou à la mobilité). Mais la résilience psychologique compense souvent la fragilité physique. «Ce qui protège ces personnes, c'est leur attitude», explique Daniela Jopp. «Leur optimisme, leur sentiment de contrôle, leur capacité à donner du sens à leur vie.» Des ressources intérieures qui se traduisent dans les chiffres puisque le niveau de satisfaction de vie des centenaires suisses est 10% plus élevé que celui observé dans d'autres pays comparables.

Des domiciles adaptés, clé du bien vieillir

Derrière cette longévité heureuse se cache néanmoins un élément central: le logement. La majorité des centenaires qui vivent encore à domicile y sont profondément attachés. Ils y ont vu grandir leurs enfants, vécu leurs deuils, construit leurs repères. Mais ce choix suppose un environnement favorable: accessibilité, sécurité, proximité des services et du réseau social. C'est ici que les analyses immobilières de Wüest Partner rejoignent les constats des chercheurs de SWISS100. Le maintien à domicile n'est possible que si l'habitat est pensé pour évoluer avec l'âge (logements modulables, sans obstacles, situés près des commerces et des soins).

Pour les acteurs de l'immobilier, cela signifie une transformation du marché, créer des résidences intergénérationnelles qui allient vie sociale et confort, adapter les immeubles existants grâce à des rénovations ciblées (ascenseurs, rampes, douches accessibles) ou encore encourager les modèles hybrides (entre logement indépendant et services de proximité). Ces projets, déjà en développement dans plusieurs cantons, constituent un nouveau segment porteur pour les investisseurs, tout en répondant à une demande sociale pressante.

Vers une Suisse «centenaire-compatible»

La longévité n'efface toutefois pas les vulnérabilités. Plus de 60% des centenaires vivant à domicile sont seuls, souvent veufs. Mais cette solitude est atténuée par un réseau social étonnamment dense (famille, voisins, associations, travailleurs sociaux). À Genève, par exemple, la Ville célèbre chaque centenaire avec une visite officielle et un cadeau symbolique,

comme le confie Natacha Wüst, responsable municipale chargée de ces rencontres. «Ce que je vois chez eux, c'est une immense résilience. Certains vivent dans de grandes villas, d'autres dans de petits appartements, mais tous dégagent une même lumière», confie-t-elle.

À nouveau, malgré les pertes, la fragilité et parfois la dépendance, les centenaires conservent un regard positif sur la vie. Rose Germanier, 101 ans, Genevoise au caractère bien trempé, résume à sa manière cette philosophie: «Je monte encore mes escaliers tous les matins. Tant que je peux faire ça, je vis bien.» Pour la chercheuse Daniela Jopp, ces paroles valent plus qu'un graphique, «ces centenaires nous montrent que bien vieillir, ce n'est pas seulement vivre longtemps. C'est rester acteur de sa vie, garder une curiosité, un sens, une envie.» Or, d'ici 2050, la Suisse pourrait compter jusqu'à 50'000 centenaires. Loin d'être une utopie, il s'agit surtout d'une réalité à préparer. Et les défis sont nombreux: adapter les logements, repenser l'urbanisme, renforcer les soins à domicile, lutter contre l'isolement... Mais c'est aussi une formidable opportunité pour réinventer la ville, pour imaginer des quartiers où jeunes et aînés cohabitent, où les logements sont pensés pour évoluer avec la vie. Finalement, une ville où l'âge devient une richesse et non une contrainte.

Julie Müller-Pellegrini



Depuis 30 ans, votre confiance est notre plus belle réussite

Depuis 30 ans, nous mettons notre expertise à votre service pour vous accompagner avec rigueur et proximité dans la gestion immobilière. Fidèle à nos valeurs et forte de cette expérience, notre régie vous offre un accompagnement personnalisé, tourné vers l'avenir.

Pour la gestion de vos biens, vous êtes à la bonne adresse.

GERANCE | COURTAGE | EXPERTISE | PROMOTION
Rue Saint-Joseph 34
1227 Carouge, Genève
T. +41 22 308 19 19

REGIEDUMAIL

www.regies.ch

Genève

Avec sa nouvelle usine basée à Vernier, l'entreprise de charpente poursuit son histoire commencée il y a 165 ans. Casai

LES ATELIERS CASAÏ ENTAMENT UNE NOUVELLE ÈRE

Contrainte de quitter Lancy, cette illustre charpenterie a transformé une épreuve en opportunité. Son usine, désormais chauffée par ses propres déchets de bois et équipée d'un robot unique dans le canton, symbolise le renouveau d'un secteur artisanal en quête d'innovation et de durabilité.

À Vernier, le bois a désormais un parfum de modernité. Les Ateliers Casaï, figure emblématique de la charpente genevoise depuis 165 ans, ont inauguré leur nouveau site au chemin Grenet 22 avec plus de 400 convives début octobre. Une renaissance pour cette entreprise qui conjugue désormais héritage artisanal et technologie de pointe.

Un projet né de la persévérance

Il faut dire que la route a été longue et sinieuse avant de s'installer dans cette halle flambant neuve. Puisqu'après plus

de 65 ans passés à Lancy, l'entreprise dirigée par Thierry Ravagnani a été sommée de déménager de son emplacement historique à la suite d'un nouveau plan de quartier. «Du jour au lendemain, je me suis retrouvé avec la peur de tout perdre et 60 employés sous ma responsabilité», se souvient le patron. Sept années de démarches administratives, d'appels et de négociations seront alors nécessaires à l'entrepreneur pour trouver un terrain (appartenant à la Fondation pour les Terrains Industriels, FTI) et aboutir à ce nouvel écrin de 1100 m², au cœur de la zone industrielle verniolane. «Il a fallu montrer patte blanche, garder un moral d'acier,

ne jamais baisser les bras, même quand tout risquait de s'arrêter», se confie-t-il.

Toutefois, le résultat en valait la peine: des ateliers spacieux, lumineux, pensés pour le travail du bois à grande échelle et surtout, un bâtiment HPE-rénovation (haute performance énergétique), premier du genre pour la FTI. Auparavant dédié au tri des déchets, le lieu a été repensé, rallongé de 20 mètres, et rénové pour être entièrement autonome en énergie. Celui-ci est donc chauffé à présent grâce aux résidus de bois transformés en briquettes et sera bientôt alimenté par 1000 m² de panneaux photovoltaïques



Un robot de découpe, long de 30 m, a été acheté pour gagner en rapidité et précision. Casaï

censés produire jusqu'à 350'000 kWh par an.

L'atout clé, le robot charpentier

Mais la véritable star de cette inauguration, c'était Invictus, un robot de 30 mètres de long, unique à Genève, reçu en mai dernier. Conçu en Allemagne, ce géant métallique sculpte et découpe le bois avec une précision millimétrique. «Avant, pour tailler une charpente complexe, il fallait trois jours et quatre hommes, avec des gestes lourds et pénibles. Aujourd'hui, grâce à ce robot, nous gagnons en temps et en précision», souligne Thierry Ravagnani, non sans fierté. D'autant que, loin de remplacer les artisans, Invictus a permis de créer de l'emploi.

En effet, six nouvelles recrues ont déjà rejoint l'équipe et quatre de plus sont espérées d'ici la fin de l'année. «Étant en concurrence avec les cantons de Vaud, Valais et Fribourg, je souhaitais investir dans ce type d'outil depuis longtemps et la place offerte par cette halle 2.0 m'a donné l'occasion de m'aligner sur les autres au niveau technologique», précise le patron.

Une tradition genevoise en mutation

Des nouveautés qui n'effacent pas pour autant le savoir-faire des Ateliers Casaï,

Focus sur la filière du bois helvétique

- La forêt couvre un tiers de la superficie du pays.
- Les arbres forestiers de Suisse ont en moyenne 100 ans, sachant que l'âge de certaines essences de notre pays (telles que les ifs) est évalué à 1500 ans.
- Toutes les 3 secondes, 1 m³ de bois (un cube de 1 mètre de côté) pousse dans la forêt suisse, ce qui représente 10 millions de m³ par année.
- Le volume total de bois de la forêt suisse est d'environ 427 millions de m³, bois mort compris.
- La consommation de bois en Suisse, importations comprises, s'élève à 11 millions de m³ par année.
- Entre 7 et 8 millions de m³ pourraient être récoltés chaque année dans les forêts du pays, sans les surexploiter, mais seuls 4,5 millions de m³ sont effectivement prélevés, pour une valeur dépassant les 380 millions de francs.
- La moitié environ du bois récolté est vendue sous forme de grumes (bois ronds destinés au sciage) et un tiers sert à produire de l'énergie.
- Globalement, la filière de la forêt et du bois représente plus de 100'000 emplois.

forgé depuis 1860 par la famille Casaï (dont un descendant fut conseiller d'Etat et participa, par exemple, à la construction de l'aéroport de Genève) mais entretenu par Thierry Ravagnani, qui n'a eu de cesse de faire évoluer cette société. Réalisant notamment des surélévations d'immeubles, des maisons à ossature bois ou encore les charpentes de la Genève Arena et la rénovation de la Cathédrale Saint-Pierre.

Et forts de cette expérience, ce sont chaque année deux apprentis (parfois des femmes) qui apprennent au sein des Ateliers Casaï à travailler du bois suisse labellisé, avec des isolants écologiques et à apprécier la noblesse de ce matériau longtemps dominé par le béton. «Voir des acteurs historiques continuer à prospérer et à investir dans notre canton me réjouit profondément. C'est un bel exemple d'entreprise dynamique, tournée vers l'avenir, dont la longévité réside dans la capacité à transmettre et à se réinventer en permanence», a appuyé le conseiller d'Etat Pierre Maudet lors de l'inauguration. Entre tradition artisanale et robotisation intelligente, les Ateliers Casaï prouvent ainsi qu'à Genève, le bois n'est pas une simple relique du passé mais bel et bien un matériau d'avenir...

Julie Muller-Pellegrini

Cadre de vie

LES VILLES DÉCLARENT LA GUERRE AU BRUIT



Freepik

Dans une société qui ne dort jamais, les nuisances sonores s'imposent comme un fléau invisible mais bien réel pesant sur la santé, l'économie et la qualité de vie urbaine. En lançant son Plan bruit 2022-2030, Genève fait figure de pionnière en Suisse, ouvrant la voie à une nouvelle politique du silence.

Pour un citoyen lambda, le bruit fait partie du quotidien et rythme ses journées tout comme ses nuits. Il y a les voitures, les bus, les amateurs de musique (qui aiment le faire savoir), les discussions animées du coin de la rue mais aussi les chantiers d'à côté, qui viennent ajouter leur touche de fraisage. N'oublions pas nos chers voisins qui s'époumonent dans les couloirs et marchent d'un pas assuré au-dessus de nos têtes, tout comme le frigo ou la ventilation qui comblent le vide qu'un

instant de répit aurait pu nous offrir... Tout cela est aujourd'hui banal en ville. Mais la société du «24 heures sur 24» a un prix.

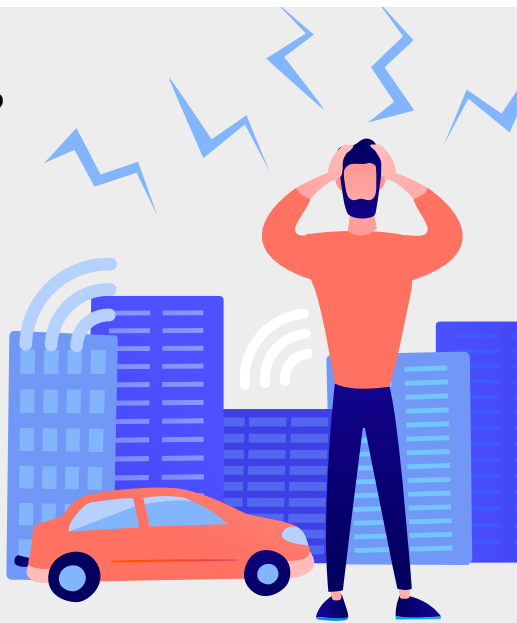
Les effets du bruit, un mal sous-estimé

Celui de notre santé pour commencer. L'Organisation mondiale de la Santé (OMS) a listé plusieurs effets avérés du bruit sur notre organisme: maladies cardiovasculaires, troubles du sommeil, acouphènes, impact sur les capacités co-

gnitives des adolescents et augmentation du stress. Des dégâts qui font l'objet d'un consensus scientifique puisque l'oreille ne peut être éteinte pour ne plus entendre (comme lorsque l'on ferme les yeux). Tout le temps à l'écoute, celle-ci envoie des signaux d'alarme au cerveau qui provoquent des réactions de stress, même lorsque l'on dort. C'est pourquoi, l'exposition au bruit du trafic typiquement, fait perdre chaque année aux Suisses quelque 69'300 années de vie en bonne santé, selon l'Office fédéral de l'environnement.

Vers une disparition des zones de silence?

Lors du confinement imposé par la pandémie de Covid-19, la planète a redécouvert une certaine forme d'acalmie et profité d'un silence rarement atteint dans les villes des quatre coins du monde. De nombreux bio-acousticiens ont néanmoins alerté le grand public sur la disparition redoutée des «zones de silence» (où aucun son d'origine humaine n'est capté pendant un laps de temps de quinze minutes), qui ne se comptaient alors plus qu'à une cinquantaine...



Freepik

Et cette cacophonie ne pèse pas seulement sur notre ouïe mais également sur notre porte-monnaie. Les coûts «externes» (non pris en charge par les responsables) du bruit routier, ferroviaire et aérien en Suisse totalisent d'ailleurs près de 3 milliards de francs par an. Sans parler des émissions sonores qui compromettent l'attrait des sites d'implantation d'entreprises ou réduisent la valeur des biens immobiliers. Une étude de la Banque cantonale zurichoise (ZKB) de 2021, basée sur les données de la Confédération, a estimé qu'en ce qui concerne les appartements situés dans les rues les plus bruyantes, les loyers devraient être proposés à un prix inférieur d'environ 2,2 à 4% (pour une perte totale observée de 320 millions de francs par an). La ville la plus bruyante jugée par ce classement étant Genève (40 millions de francs de pertes de loyers) tandis qu'à Lausanne le déficit s'élève à 12 millions de francs.

Des lois en place, des résultats encore limités

Pourtant, des résultats positifs suite aux efforts de divers cantons ont bien été enregistrés ces dernières années mais restent insuffisants. Et pour cause: densification accrue du territoire et exigences croissantes des habitants en matière de qualité de vie ne faisant pas bon ménage, le risque de conflits augmente. En 2017, le Conseil fédéral a donc adopté un Plan national de mesures pour diminuer les nuisances sonores et sauvegarder les

zones dites «calmes». Puisque, malgré la législation en vigueur, en particulier la loi sur la protection de l'environnement (LPE) de 1985 et l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) qui exige de la prévention depuis 1987, les valeurs

limites d'exposition sont encore souvent dépassées. En 2021, sur une population totale de 8,68 millions d'habitants en Suisse, une personne sur dix vivait dans un endroit où les émissions sonores du trafic étaient incommodantes ou nuisibles (740'000 étaient exposées au trafic routier, 33'000 au ferroviaire et 80'000 à l'aérien).

Des villes en quête de solutions concrètes

À l'échelle cantonale, différentes solutions ont émergé ces dernières années afin de résoudre cette problématique du bruit. La plus médiatisée reste celle de la limitation de vitesse à 30 km/h pour les routes principales des agglomérations, plaidée par l'Union des villes suisses en 2022. Plusieurs villes ont sauté le pas indépendamment, telle que Fribourg qui l'a introduite à l'automne 2023 sur 60% de ses routes. Cet été, un rapport concluait d'ailleurs qu'une réduction de la vitesse à

SERADO

(SERVICE À DOMICILE)

1^{ÈRE} AGENCE SUISSE AU SERVICE DES PARTICULIERS**FEMME DE MENAGE ET PERSONNEL DE MAISON
A PARTIR DE 2H00 / SEMAINE****Des professionnels au service des particuliers**

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

WWW.SERADO.CH

GENEVE : 022.718.77.70

LAUSANNE : 021.552.77.87

contact@serado.ch

30 km/h avait alors permis de baisser le bruit routier de 2,1 décibels en moyenne en journée, ce qui correspond à une perception de 40% de trafic en moins. Fribourg est ainsi devenue la ville romande avec le plus de tronçons limités, dont l'efficacité sur l'atténuation du bruit est avérée, et souhaite encore étendre la mesure prochainement.

Des collectifs montent en parallèle au front pour que les normes fixées dans les lois sur le bruit soient davantage prises au sérieux (exemple à Neuchâtel l'an dernier). Les autorités genevoises se sont quant à elles attaquées en 2022 aux terrasses de la ville afin qu'il ne soit plus possible de boire un verre après minuit, du dimanche au jeudi, dans les cafés, restaurants et bars. Le parti Liberté et Justice sociale a proposé pour sa part un dédommagement pour les victimes du bruit issu du trafic, des bars tapageurs ou des chantiers par exemple. Une proposition en suspens qui pourrait néanmoins peser lourd sur les finances publiques...

À Lausanne, deux conseillères communales du groupe Les Verts (Tatiana Taillefert et Virginie Kyriakopoulos) ont déposé un postulat il y a une année visant à aménager des aires de tranquillité dans les grands parcs et au bord du lac. Inspirées par la «zone de silence» (voir encadré) qui entoure l'abbaye d'Hauterive, dans le canton de Fribourg, les deux élues déplorent le fait qu'il manque à Lausanne des dispositions réglementaires pour protéger le calme dont ont besoin les résidents qui n'ont ni jardin, ni résidence secondaire et pour qui les espaces verts publics sont souvent saturés ou bruyants.

Qu'est-ce que le paysage sonore?

Le terme «paysage sonore» date de 1977 et a été introduit par Murray Schafer. Il correspond à un environnement sonore (bruit résultant de l'ensemble des sources sonores) tel que perçu et vécu dans son contexte par un individu.



Freepik

Que représentent les décibels?

Une forêt calme = **30 décibels**

Être au bord d'une route avec un trafic modéré = **70 décibels**

Limite légale d'une boîte de nuit à Genève = **93 décibels**

Un avion au décollage = **125 décibels**

Enfin, en ce qui concerne la construction et ses nuisances journalières, le premier chantier entièrement électrique de Suisse, quasiment sans bruit, œuvre actuellement dans le quartier zurichois d'Affoltern. En pleine transformation d'un complexe scolaire, pelles, véhicules ou encore bétonnières électriques s'activent grâce à un projet pilote mené par la Ville de Zurich. Si l'autonomie des batteries reste pour l'heure un frein à la généralisation de ce type de «e-chantier», c'est une avancée en matière de bruit qui pourrait, en outre, permettre aussi de décaler le démarrage matinal des travaux menés et raccourcir la durée des chantiers.

Genève, pionnière d'une politique du silence

Autre démarche inédite au niveau du pays, Genève a frappé fort en étant le premier canton à se doter en mai 2021

d'une stratégie BRUIT 2030, dont le plan BRUIT 2022-2030 (1^{ère} partie) a été présenté début octobre, lors des Jéudis de l'environnement. «Le conseil d'Etat a adopté en janvier 2024 le plan et nous sommes actuellement dans la phase de mise en œuvre. Par ce biais, nous ne souhaitons pas plonger le canton dans le silence mais obtenir une cohérence sonore pour avoir le bon bruit au bon endroit», décrit Lucie Baillon, cheffe du secteur entreprises, rayonnements non-ionisants de l'OCEV-SABRA, en charge de ce fameux plan.

Pour cela, 23 mesures transversales ont été définies, articulées autour de trois grands axes:

1. Assurer des ambiances sonores de qualité

Le plan introduit la notion de paysage sonore, concept encore peu exploité en Suisse. Il s'agit d'analyser et de cartographier les sons d'un quartier (naturels, humains ou mécaniques) pour concevoir des espaces publics agréables à l'oreille autant qu'à l'œil. Des guides pour les architectes et urbanistes seront publiés, accompagnés d'études sur les matériaux acoustiques et d'enregistrements sonores 3D.

2. Réduire les émissions à la source

L'État veut agir sur le bruit routier, le bruit d'aviation et le bruit de chantier, en renforçant les revêtements phono-absorbants, en promouvant la mobilité douce et en accompagnant les programmes d'assainissement, entre autres.

3. Coordonner l'action territoriale

Un effort particulier sera porté sur la communication et la sensibilisation du public, notamment auprès des jeunes. Des balades sonores éducatives sont prévues afin d'éveiller à la perception du son et à son impact sur la santé.

En clair: la qualité acoustique devient désormais un critère d'aménagement à part entière, au même titre que la végétalisation ou la gestion de l'eau, composante essentielle au bien-vivre ensemble.

Julie Müller-Pellegrini

Vaud

QUAND RÉNOVER NE SUFFIT PLUS...

Une étude de l'EPFL a analysé l'empreinte carbone de 20'000 logements vaudois, révélant que l'impact des bâtiments dépend autant de leur construction que du mode d'occupation.

Réduire l'empreinte carbone du parc immobilier est l'un des grands défis de la transition écologique. Une nouvelle étude menée par Ankita Singhvi, chercheuse à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), montre qu'«habiter autrement» pourrait être tout aussi important que rénover les bâtiments. Dans sa thèse au Laboratoire de relations humaines-environnementales dans les systèmes urbains (HERUS), l'architecte et experte en écologie industrielle a analysé l'empreinte carbone de 20'000 logements du canton de Vaud, soit environ 15% du parc résidentiel. Ses résultats, publiés dans la revue *Resources, Conservation & Recycling*, offrent une radiographie inédite des émissions liées à l'habitat.

Ville/campagne, une empreinte contrastée

En croisant les données des certificats énergétiques cantonaux avec la taille des ménages et le type de bâtiment, la chercheuse distingue deux réalités opposées. En ville, où 70% des logements ont été construits avant 1980, l'énergie grise (celle liée à la construction) reste relativement faible. Mais la consommation opérationnelle (chauffage, électricité, etc.) atteint jusqu'à 1900 kg de CO₂ par habitant et par an, en raison de systèmes de chauffage souvent obsolètes et fossiles.

À la campagne, la situation s'inverse: les logements, plus spacieux et variés dans le



Trop de logements sont occupés par une seule personne. Freepik

temps, présentent une énergie grise plus élevée mais une meilleure adoption des technologies renouvelables, comme les panneaux solaires. Les émissions y varient donc fortement, de 1200 à 2200 kg de CO₂ par personne (selon l'âge et l'équipement des bâtiments). Les zones

périphériques voient aussi émerger un autre phénomène. Celui de la multiplication des ménages composés d'une ou deux personnes âgées, occupant des logements souvent mal isolés. Des habitations qui nécessiteront des rénovations énergétiques ciblées, selon Ankita Singhvi qui alerte sur une possible hausse des émissions dans ces régions si rien n'est fait.

L'habitat collectif, entre potentiel et complexité

L'étude met également en évidence les différences selon les formes de propriété. Typiquement, les bâtiments en PPE (propriété par étages) présentent la plus forte énergie grise et un stock important de matériaux, reflet de leur modernité. Pour réduire l'empreinte carbone du secteur, la chercheuse plaide de ce fait pour que «chaque démolition soit l'occasion de réutiliser les matériaux dans les bâtiments voisins».

Mais elle avertit également: «Toute rénovation ne conduit pas nécessairement à une baisse des émissions.» Selon elle, certaines interventions techniques peuvent maintenir des modes de vie énergivores si elles ne s'accompagnent pas d'une réflexion sur les usages. Au-delà des technologies, Ankita Singhvi invite donc à penser autrement l'habitat car l'étude témoigne du fait que 43% des logements urbains vaudois sont occupés par une seule personne. Or, ces ménages vivent souvent dans de vieux bâtiments, avec une grande surface par habitant (60 m²) et une consommation annuelle de 8200 kWh, soit plus du double de l'objectif fixé par la «Société à 2000 watts». Elle évoque par exemple la possibilité d'accueillir des étudiants dans les grands logements sous-occupés (tel que le propose le programme 1h par m² à Genève), une idée qui permettrait à la fois de réduire le bilan carbone et de répondre à la pénurie de logements. «Il existe encore des freins légaux et administratifs à ces formes de cohabitation. Mais j'espère que mes travaux encourageront les autorités et les acteurs du foncier à être plus créatifs», confie-t-elle.

Julie Müller-Pellegrini

Mutation urbaine

L'ÉVOLUTION DE GENÈVE EN 200 PHOTOS INÉDITES



La ville et le quartier de la Coulouvrenière vers 1850. Louis George

L'ouvrage qui vient de sortir, «Genève en photographies anciennes» tient à la fois de l'hommage aux pionniers genevois de la photographie et de l'histoire de l'urbanisation de la ville de Genève.

Au travers de quelque 200 photos, pour la plupart inédites, puisées au sein de leur riche collection, Viviane et Christophe Blatt documentent l'évolution de la physionomie de la ville, de la cité enserrée dans ses murailles à la ville aux larges artères. «Ils nous rappellent d'où nous venons pour, espérons-le, savoir mieux aller», dixit Nicolas Crispini dans son introduction.

Des photos inédites

Les 210 photographies présentées montrent un visage de Genève aujourd'hui presque entièrement disparu. La plupart n'ont jamais été publiées auparavant et la plus ancienne photo de l'ouvrage date de 1850. À cette époque, la ville n'avait que



Les rues de Chantepoulet et du Mont-Blanc en 1902. Anonyme

peu changé depuis le XVIII^e siècle. On y voit ainsi la place du Molard encore fermée du côté du lac ou l'Île et les rues basses prises dans une gangue de petites maisons et un lacs de ruelles.

Dès la démolition des fortifications, décidée en 1849, le visage de la ville commence à changer: des barques à voile latine déchargent au port des Eaux-Vives les pierres amenées de Meillerie et qui serviront à la construction des édifices «modernes». Sur le plateau des Tranchées, l'église russe se détache au milieu d'un vaste terrain vague. La très belle préface rédigée par le prof. Olivier Fatio vient souligner le contraste entre l'aspect longtemps moyenâgeux de Genève et le dynamisme issu de la révolution fazyste.

Les pionniers genevois de la photographie

Genève a compté un grand nombre de photographes, pionniers d'un art alors naissant, mais dont les noms ne sont que rarement connus du grand public. Ces artisans sont souvent des artistes-peintres ou des dessinateurs; on y trouve aussi des chimistes, des opticiens et des horlogers. Pour réussir dans leur nouveau métier, ils devaient avoir de solides connaissances tant en mécanique qu'en optique qu'en chimie. «Cet ouvrage est un hommage à nos prédécesseurs, expliquent Viviane et Christophe Blatt. Leur travail était alors long et compliqué et, 150 ans après, leurs photographies nous font encore rêver».

N'oublions pas qu'on dénombre très peu d'épreuves sur papier du XIX^e siècle, voire du XX^e siècle. Le plus célèbre des photographes genevois est sans doute Fred Boissonnas qui employa jusqu'à une tren-

taine de personnes entre 1887 et 1935. L'ouvrage comporte une introduction de Nicolas Crispini, photographe, historien de la photographie et commissaire d'exposition, qui brosse un saisissant portrait de l'histoire de la photographie et de ses grands noms genevois. Un index détaillé permet en outre d'avoir en un coup d'œil toutes les données relatives aux clichés présentés: auteur, lieu, date, procédé et dimensions.

Véritable passion

Réunis par une passion commune pour la photographie – ils se sont rencontrés à la Société Genevoise de Photographie il y a plus de cinquante ans – Viviane et Christophe Blatt ont fondé leur entreprise, Lightmotif, en 1977. À l'atelier de photographie se sont ajoutés au fil des ans une banque d'images, qui représente 17 photographes suisses, un service d'iconographie, une édition de cartes postales et de livres. Chercheurs

d'images passionnés, leur collection avoisine les 20'000 clichés, dont environ 3'000 de Genève. Celle-ci est commercialisée au travers du site lightmotif-vintage.com.

Comme le rappelle Nicolas Crispini dans son introduction, «par tous les temps, chaque mercredi et chaque samedi, Christophe Blatt parcourt les allées de la plaine de Plainpalais. Sa fidélité est hors du commun et son rituel mû par l'espoir paradoxal de découvrir une nouvelle photographie ancienne. Il a l'œil vif, affûté, comme celui du champignonneur qui effeuille du regard le sol des bois (...).» Ce bel ouvrage peut être commandé sur le site de Lightmotif: lightmotif-vintage.com. **SG**



«Genève en photographies anciennes»
240 pages
lightmotif-vintage.com

les automnales

7-16.11.25
Palexpo, Genève

automnales.ch

Invité d'honneur



GHI

Dorian

LOISIRS CH

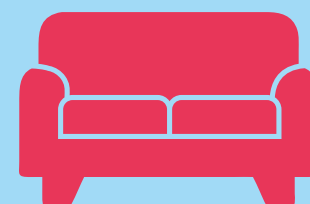
RADIO LAC

Tribune de Genève

les automnales

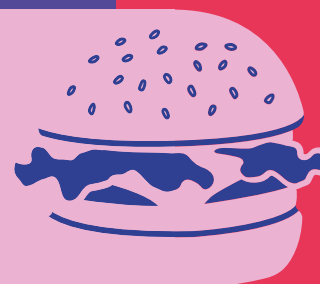
palexpo Genève

je prends mon billet!



market

food festival



émotion



CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

ACHETER UN TERRAIN EN BORDURE DE FORÊT POUR Y CONSTRUIRE DES MAISONS: QUELS RISQUES?

J'envisage d'acheter un terrain accolé à une forêt pour y faire construire des maisons. Mon voisin m'indique que je risque de ne pas pouvoir construire sur l'entier de ma parcelle. Existe-il des restrictions liées à la présence d'une forêt?

Samuel V., Satigny

Acheter un terrain accolé à une forêt à Genève pour y construire des maisons implique de respecter des restrictions strictes liées à la protection forestière. La Loi sur les forêts (LForêts) impose une interdiction générale de bâtir à moins de 20 mètres de la lisière de la forêt. Cette distance vise à préserver la biodiversité, la stabilité des sols et la sécurité des personnes. Ces restrictions peuvent rendre une partie significative du terrain inconstructible. Il est donc indispensable d'anticiper ces contraintes lors de tout projet d'achat ou de développement à proximité d'une forêt à Genève.

Même si une partie du terrain est inconstructible en raison de la présence d'une forêt, le propriétaire de la parcelle conserve le 100% de ses droits à bâtir sur la surface restante.

En outre, le département peut accorder des dérogations, notamment si la construction ou l'installation projetée est d'intérêt géné-



Freepik

ral et que l'emplacement est imposé par sa destination. Le département dispose d'un large pouvoir d'appréciation. Même dans ce cas, la construction ne doit notamment pas porter atteinte à la valeur biologique de la lisière forestière. La commune concernée ainsi que l'office cantonal de l'agriculture et de la nature sont consultés.

Il est aussi essentiel de vérifier la délimitation exacte de la forêt: à Genève, une forêt est légalement définie comme une surface boisée d'au moins 500 m², 12 mètres de large et âgée, en principe, de plus de 15 ans. Sont également considérés comme forêts, les clairières, les cordons boisés situés au bord de cours d'eau ou encore les espaces liés à la divagation des rivières dans les zones alluviales.

En définitive, il existe des contraintes et des restrictions à la construction en bordure de

forêt. Toutefois, il faut garder à l'esprit que ces restrictions et contraintes ne restreignent pas les droits à bâtir à disposition du propriétaire, mais uniquement le périmètre sur lequel il peut les exercer. Le propriétaire conserve donc les 100% de ses droits à bâtir, qu'il ne peut exercer, par hypothèse, que sur 80% de sa parcelle.

À noter que d'autres lois peuvent imposer des restrictions à la construction, notamment la loi genevoise sur les routes, la loi genevoise sur les eaux ou encore les lois protégeant les rives du Rhône, de l'Arve et du Lac Léman.

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

Conseils juridiques en droit immobilier

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

Patrimoine

DES RÉNOVATIONS COMPLEXES MAIS ENRICHISSANTES

Après une visite exclusive de la Villa de La Grange, les membres genevois de l'association Domus Antiqua Helvetica ont pu assister à la présentation de deux chantiers de rénovation par leurs propriétaires respectifs.



La grande salle de la bibliothèque de La Grange. Bibliothèque de Genève / Matthias Thomann

Les quelque 150 membres de Domus Antiqua Helvetica, section Genève, sont gâtés. Après les fastes du 40^e anniversaire de l'association, la dernière assemblée générale s'est tenue le 2 octobre au Parc des Eaux-Vives. Au programme, deux visites exclusives de la Villa de La Grange, située au centre du parc du même nom.

Rencontre Biden-Poutine

En mains de la Ville de Genève depuis un peu plus d'un siècle, laquelle l'utilise uniquement pour des réceptions de VIP ou pour la rencontre entre Joe Biden et Vladimir Poutine en juin 2021, cette maison de maître appartenait à Jean Lullin, qui l'a ensuite cédée en 1801 à un riche armateur, François Favre (1736-1814). Son fils, Guillaume, était un ami de Sismondi qui fréquentait Mme de Staël et le cercle de Coppet. Quand il hérite de ce domaine,

ce cofondateur de la Société de lecture fait aménager en style Empire les deux petits salons qui forment aujourd'hui l'antichambre de la bibliothèque, puis élever en annexe une aile rectangulaire qui contient environ 12'000 volumes, dont 22 incunables.

Partage d'expériences

Place à la partie officielle de l'AG, sous la présidence de Cosima Trabichet-Castan. Deux nouveaux membres du comité, Marie-Antoinette Micheli et Michel Dominicé, ont accepté de partager leur expérience d'une récente rénovation d'une maison ancienne (construite il y a plus de 150 ans généralement). Mme Micheli revient sur la rénovation du Saugey à Satigny, acheté en 2017. «Nous avons découvert que de l'eau s'infiltrait dans le sous-sol. Il a fallu également démonter une cheminée qui était en désé-

quilibre, sans oublier le problème de la façade nord qui se détachait du reste de la maison à la suite d'un affaissement de terrain», résume-t-elle.

M. Dominicé présente le chantier relatif à la Gandole à Genthod, sa maison familiale créée pour Adolphe Dominicé par Jacques-Elisée Goss. «Il a fallu restaurer les mosaïques existantes, remplacer et fabriquer à nouveau un ancien revêtement en terrazzo très abîmé, dégager des vitraux qui avaient été murés ou encore recréer une frise en verre colorée à l'ancienne qui avait été cassée accidentellement à la suite d'un désamiantage». Bref, beaucoup de fil à retordre pour ces propriétaires de biens anciens.

Fiches thématiques

Par ailleurs, il a été rappelé que la section genevoise de cette association continue d'œuvrer à la rédaction de son Encyclopédie des éléments caractéristiques du patrimoine bâti genevois de la période 1700-1930. Le comité a mandaté l'historienne Isabelle Brunier pour rédiger la fiche relative aux fontaines d'agrément dans les propriétés privées, avec la contribution de Serge von Siebenthal. La prochaine fiche portera sur les citernes et les châteaux d'eau et sera rédigée par l'historienne de l'art indépendante Nathalie Rilliet. À relever que la section genevoise recherche un auteur pour la fiche sur les épis de faîtage. Avis aux «amateurs».

www.domusgeneve.ch

Serge Guertchakoff

Portrait d'un alumni de l'IEI

IL DEVIENT PÈRE TOUT EN PRÉPARANT SON MASTER

Quand il n'est pas à son étude d'avocats, Julien Pacot officie comme juge assesseur au Tribunal administratif de première instance, l'autorité de recours contre les permis de construire. Le quadra tente de garder un bon équilibre entre sa carrière et sa vie privée.



Julien Pacot.
Johann Sauty

Né à Genève, d'un père ingénieur civil et d'une mère enseignante, Julien Pacot a «toujours su qu'il voulait étudier le droit». Lors des repas de famille, sa tante, juge, leur racontait des anecdotes et le jeune homme voulait justement fuir la routine. Cet enfant de Champel, parti plus tard vivre au-dessus de la Drize, a ainsi suivi les cours de la Faculté de droit à l'Université de Genève. Très rapidement, il s'est rendu compte que le droit de la construction et celui sur l'aménagement du territoire le captivaient.

De l'importance d'un mentor

L'avocat insiste sur l'importance d'être bien entouré par un mentor. Pendant son stage au sein de l'étude Carera Sayegh Marconi,

son maître de stage, Jean-Pierre Carera, était spécialisé dans le droit immobilier. Après son stage, il rejoint en 2010 l'étude Schmidt Jaton & Associés où il va travailler avec Pierre Banna et Raphaël Quinodoz. À peine deux ans plus tard, ces deux associés décident de fonder leur propre étude, avec entre autres Julien Pacot, qui deviendra associé en 2015.

Deux années intenses

C'est en septembre 2014 qu'il débute la formation de l'Institut d'Études Immobilières (IEI), qu'il achèvera deux ans plus tard. Bien que dispensé d'une partie du module juridique, il va devoir s'accrocher pour suivre les modules économique et architectural. «Avec ma femme, nous avons eu deux enfants pendant que je faisais mon master. Ce furent deux années intenses où il m'est arrivé de réviser tout en étant à la maternité», se souvient-il.

Revenant sur l'intérêt qu'il a eu de suivre le master de l'IEI, Julien Pacot relève que «quand bien même le droit sert de squelette à toute structure, pour pouvoir donner des conseils utiles, il faut savoir de quoi l'on parle. L'IEI ne propose d'ailleurs pas un master uniquement en droit, mais

aborde les domaines de l'immobilier de manière plus globale et pas uniquement dans ses aspects juridiques. D'ailleurs, j'ai beaucoup apprécié les matières techniques et financières.»

Juge assesseur

Julien Pacot est également juge assesseur depuis 2011 au Tribunal administratif de première instance (TAPI). «Nous sommes là uniquement pour délibérer à huis clos. Comme nous sommes spécialisés, les juges nous écoutent volontiers. Cela me permet de rester au courant de l'évolution des problématiques juridiques. Parfois, ce sont nos décisions qui font jurisprudence, par exemple avec la cession des droits à bâtir en zone 5.» Ce passionné de vin, de tennis et de vélo, tente de garder un bon équilibre entre le travail et la vie privée. Il travaille avec sa collaboratrice, Isabelle Seidler, depuis 7 ans, qui vient de finir l'IEI et sans laquelle il affirme qu'il ne serait pas aussi efficace. «Ensemble à l'Étude, avec mes collègues, nous brainstormons régulièrement, afin de pouvoir nous poser les bonnes questions».

Il nous confie que c'est avant tout le bouche à oreille qui lui amène sa clientèle. Il lui arrive de représenter tant le bailleur que le locataire ou de conseiller des développeurs de projets immobiliers dès l'acquisition du terrain, pendant sa construction et jusqu'à son exploitation. «J'ai des clients de plusieurs horizons. Ce sont souvent des dossiers très techniques».

Serge Guertchakoff



Plan-les-Ouates (GE)

FORPRO REDÉFINIT LES CONTOURS DE L'APPRENTISSAGE

C'est un nouvel acteur majeur du paysage éducatif et immobilier genevois qui vient d'être inauguré: le campus ForPro, un ensemble de 22'000 m² implanté au cœur de l'Espace Tourbillon.

Pensé comme un lieu de vie, d'apprentissage et d'innovation, ce projet architectural et social ambitieux, situé dans la zone industrielle de Plan-les-Ouates (ZIPLO), à Genève, entend changer le regard porté sur la formation professionnelle dans le canton. Imaginé par la Fondation ForPro (créée en 2022), le campus se distingue par sa conception ouverte et modulaire. Les espaces ont en effet été conçus «avec et pour les jeunes», selon les mots de Joëlle Mathey, directrice de la fondation. L'objectif étant d'offrir un environnement stimulant où les apprentis, entreprises et institutions publiques peuvent collaborer, expérimenter et innover ensemble.

Mais, au-delà d'un simple bâtiment, ForPro constitue un véritable écosystème éducatif. Il abrite notamment l'École d'Horlogerie de Genève, déjà installée depuis 2023, ainsi qu'une série de laboratoires thématiques (LearningLab, MakerLab, FoodLab, FactoryLab et GrandLab), destinés à encourager la créativité, l'autonomie et l'esprit d'entreprise. L'architecture favorise justement les circulations fluides, la modularité des espaces et l'interconnexion entre ces différents pôles d'activités.

Un levier pour la formation

Le projet s'inscrit également dans une réflexion plus large sur la place de la formation professionnelle à Genève. Alors que moins d'un tiers des jeunes du canton choisissent la voie de l'apprentissage



ForPro a déjà accompagné plus de 200 jeunes et intégré 18 apprentis. Aeks studio

(contre deux tiers au niveau national), la fondation souhaite désormais inverser la tendance. «Avec ForPro, nous voulons redonner à la formation professionnelle la place qu'elle mérite, offrir aux jeunes des perspectives solides et changer l'image de l'apprentissage», souligne François Abbé-Decarroux, président de la Fondation ForPro.

L'ancrage du campus dans la ZIPLO n'est d'ailleurs pas anodin, puisqu'il cherche à rapprocher le monde éducatif du tissu économique local en facilitant les synergies entre formation, innovation et entreprises. Cette proximité géographique permettra ainsi à ForPro de devenir un pont entre la jeunesse et les besoins concrets du marché du travail.

Trois programmes pour accompagner

Plus concrètement, la fondation articule son action autour de trois dispositifs.

Explore, qui aide les 15-20 ans à découvrir leurs aspirations et à bâtir leur projet professionnel. Campus, un espace d'accompagnement et d'échange pour les apprentis de 15 à 25 ans. Cékalé, un programme dédié aux jeunes porteurs de projets entrepreneuriaux. Et pour découvrir cet écrin atypique qui héberge ces programmes, le public était invité le 1^{er} octobre lors de portes ouvertes où visites guidées, ateliers et animations étaient organisés, permettant de plonger au cœur du campus. Des festivités qui furent également l'occasion de faire le point sur deux ans d'expérience pour ForPro qui a déjà accompagné plus de 200 jeunes, intégré 18 apprentis et réuni une équipe de 66 collaborateurs. La preuve qu'avec ce campus innovant, Genève a su se doter d'un véritable outil immobilier de nouvelle génération, au service de la formation, de l'emploi et du rayonnement économique du canton.

Julie Müller-Pellegrini

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

Les annonceurs présents dans ce numéro:

BORY	24
RE/MAX IMMOBILIER	25
PILET & RENAUD	26
NAEF	27, 35
MOSER VERNET	28, 30, 34
SAVINTER	28
OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON	28
GRANGE	29
GROUPE BERNARD NICOD	31
BARNES	32
GEROFINANCE – RÉGIE DU RHÔNE	33
SPG PARTNER	34

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



Anières

CHF 3'850'000.-

Ce spacieux appartement dispose de nombreux atouts et offre de généreux espaces. La partie jour se compose d'un hall d'entrée avec rangements, une grande cuisine ouverte entièrement équipée avec accès balcon/terrasse, une salle à manger, un séjour et un coin bureau. La partie nuit quant à elle se décline de deux chambres à coucher, une salle de douche, un espace buanderie, une chambre à coucher avec salle de douche attenante, une salle de bains, ainsi qu'une chambre à coucher principale avec son dressing et sa salle de bains complète. Une cave et deux places de parking complètent ce bien. Réf. 79180

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



Jussy

CHF 6'850'000.-

Cette propriété de charme est située sur une magnifique parcelle arborisée de 7'336 m²; parcelle entièrement en zone agricole à l'abri des regards des promeneurs. La maison comprend de belles pièces de réception ouvrant sur le jardin. Les espaces sont généreux, son emplacement dans un hameau est privilégié. La propriété bénéficie d'une vue imprenable sur la campagne genevoise. Une piscine, un garage et un espace extérieur permettant le stationnement de huit véhicules agrémentent ce bien. Cette maison pourrait convenir à deux familles. Réf. 78884

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

COURTIERS
PARTENAIRES
uspf geneve



**Propriétaire d'une agence immobilière ?
Croissance ou transmission –
passez à l'action.**



**Saisissez votre
moment RE/MAX!**

Si vous cherchez à améliorer votre entreprise ou élaborer une stratégie de sortie, nous pouvons vous aider à trouver les solutions. Le moment est idéal pour vous affilier à une franchise RE/MAX et examiner toutes les options qui s'offrent à vous.

PILET & RENAUD

Transactions

À
VENDRE



► BERNEX

2 derniers lots disponibles : appartements de 5 à 6 pièces, surfaces utiles principales 139m² à 172 m², avec un extérieur. Livraison automne 2027. Plus d'infos sur www.sauled53.ch **DÈS CHF 1'850'000.-**



► PÂQUIS

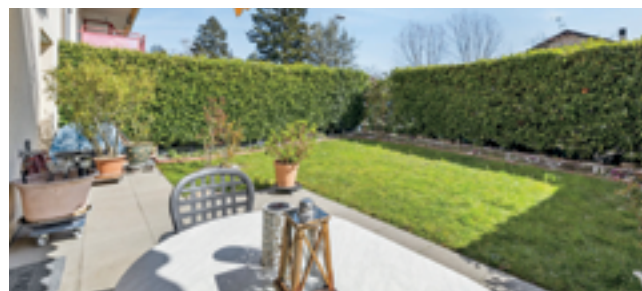
Appartement traversant ~165 m² surface PPE avec séjour et cuisine Boffi, 2 chambres en suite avec balcons. 1 Cave, 2 places de parking, conciergerie 24/24, fitness et domotique intégrée. **CHF 3'600'000.-**

**Vous souhaitez connaître la valeur
de votre bien immobilier ?**

**Pilet & Renaud Transactions
est là pour vous.**

Vente résidentielle, prestige, projets neufs
et immeubles.

Découvrez toutes nos offres :
www.pilet-renaud.ch



► GRAND - SACONNEX

Appartement de 5 pièces ~ 116 m² PPE avec 3 chambres à coucher, 2 salles de bains, jardin 80 m² et terrasse 20 m². Séjour lumineux, cuisine équipée. 1 box, 1 place de parking intérieure, 1 cave et 1 cellier. **CHF 1'520'000.-**



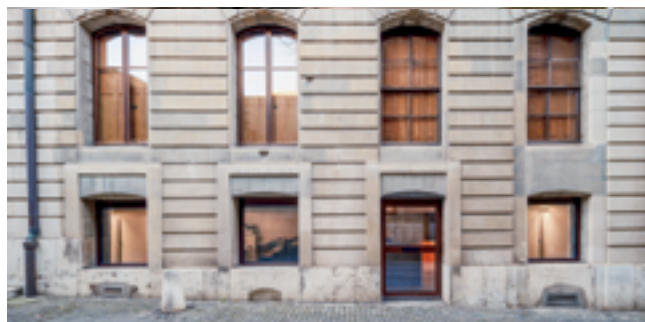
► CHÂTELAINE

Appartement de 4 pièces ~ 110 m² PPE avec 2 chambres à coucher, jardin ~140 m² et terrasse 21 m². 2 salles de bains, 1 place de parking intérieure et 1 cave. **CHF 1'290'000.-**



► CHÈNE - BOURG

Appartement de 4 pièces ~ 91 m² surface PPE avec terrasse ~30 m². Construction 2019, label Minergie. 2 chambres à coucher, 2 salles de bains, 2 places de parking intérieures et 1 cave en sous-sol. **CHF 1'620'000.-**



► GENÈVE

Locaux commerciaux de ~327 m² PPE en souplex, situés dans un immeuble du XVIII^e siècle en vieille ville. Grands espaces de travail, salles de réunion et caves voûtées rénovées. **CHF 3'000'000.-**



► PUPLINGE

En exclusivité immeuble de rendement construit en 1976, composé de 7 appartements totalisant ~500 m² locatifs. Parties communes en bon état, fenêtres changées en 2018. **CHF 3'800'000.-**

Nous contacter

+ 41 22 322 92 81

ventes@pilet-renaud.ch



naef

Un toit pour chaque étape de votre vie.

Votre histoire mérite un lieu à sa hauteur.
Avec Naef Immobilier, chaque projet
prend tout son sens.



naef.ch

FAUCILLE 14 / GROTTES

Bureaux de 76 m² à louer

CHF 2'225.-/ MOIS



Votre contact : Sophie EXCHAQUET DOMS +41 22 839 09 17

LYON 12 / SERVETTE

Bureaux de 177 m² à louer

CHF 5'250.-/ MOIS



Votre contact : Sophie EXCHAQUET DOMS +41 22 839 09 17

uspi

moservernet&cie

GRAND-PUITS 40 / MEYRIN

Atelier de 365 m² à louer

CHF 6'200.-/MOIS



Votre contact : Marine BONNABAUD +41 22 839 91 45

RUE DE LA PÉLISSERIE 16 / RUES BASSES

Bureaux de 163 m² à louer

CHF 6'790.-/MOIS



Votre contact : Angela MARTIN +41 22 839 91 69

uspi

moservernet&cie



LE VIAGER,

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

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

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

SAVINTER
SA

VENTE CLASSIQUE ET EXPERT DU VIAGER

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



OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON

VENTE AUX ENCHÈRES
PUBLIQUES

Villa

Commune de Founex, Chemin des Druvières 6

Le 16 décembre 2025, à 10h00, à Nyon, Avenue Reverdil 2, salle des ventes juridiques (3^{ème} étage) de l'Office soussigné, il sera procédé à la vente aux enchères publiques de l'objet suivant :

Parcelle RF 867 sise à Founex, Chemin des Druvières 6, en nature de : Habitation 125 m² ; Garage 38 m² ; Place-jardin 1'316 m².

Villa individuelle, comprenant quatre niveaux. Au sous-sol, le hall de dégagement, un disponible chauffé de 25 m², une salle d'eau complète avec jacuzzi, un dressing, la buanderie, la chaufferie/local technique et l'abri de protection civile. Au rez-de-chaussée et dans les combles, un logement de 4,5-5,5 pièces, d'une surface habitable nette estimée à 198 m² env. Dans les surcombles, un galetas fortement mansardé et de faible hauteur. Un garage mitoyen pour deux véhicules, une cour pavée permettant les accès et le stationnement extérieur de plusieurs voitures, une grande terrasse dallée, une piscine enterrée chauffée et un jardin d'agrément avec deux cabanons, complètent la propriété.

Estimation de l'office selon rapport d'expertise : Fr. 4'540'000.00

Une visite est prévue le 18 novembre 2025 de 14h00 à 16h00. Rendez-vous des amateurs directement sur place (adresse : Chemin des Druvières 6, 1297 Founex).

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



Office des poursuites du district de Nyon
Snezana VOGT, substitue
022 557 50 98

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

PROPERTIES



CORSIER
Maison familiale lumineuse

réf. 78906

- > Commune prisée de Corsier
- > Jardin arboré avec beaucoup d'intimité
- > Une cour pavée et un garage double

250 m² 5 chambres 9 pièces **CHF 3'200'000.-**



PLAN-LES-OUATES
En exclusivité : Duplex en attique

réf. 79406

- > Proche des commodités et des écoles
- > Spacieux et lumineux, traversant avec terrasse
- > Cave, local et place couverte extérieure

138 m² 3 chambres 5 pièces **CHF 1'500'000.-**



VERNIER
Maison en pignon avec jardin

réf. 61528

- > Environnement idéal pour une famille
- > Jardin et terrasse bien exposés sud-ouest
- > Couvert à voiture, cabanon de jardin, place ext.

107 m² 3 chambres 6 pièces **CHF 1'370'000.-**



PLAN-LES-OUATES
Bel appartement traversant

réf. 79447

- > Au 3^{ème} étage d'un immeuble résidentiel de 2001
- > Balcon, 4 chambres, 2 salles d'eau
- > Une cave et un box double intérieur

155 m² 4 chambres 6.5 pièces **CHF 1'850'000.-**



PETIT-SACCONNEX

Studio loué pour investisseurs

CHF 490'000.-

Exclusivité · Au 8ème étage d'un immeuble bien entretenu, ce 2 pièces de 28 m² PPE avec balcon et cave se situe dans un environnement calme et verdoyant, à proximité immédiate des commodités. Actuellement loué, il représente une opportunité d'investissement clé en main. (Réf. : APST03)

Madame Alexandra Blin

+41 78 229 45 50 | alexandra.blin@move-properties.ch

move-properties.ch

mov&

par Moser Vernet & Cie



CORSIER

Duplex en attique avec vue lac

CHF 1'980'000.-

Exclusivité · D'une surface de 233 m² PPE, ce bien aux volumes généreux dispose de 4 chambres, d'un balcon de 15 m², ainsi que d'un grand box double et d'une cave, le tout dans un emplacement privilégié à Corsier. (Réf. : ACPP)

Monsieur Nicolas Teissier

+41 79 961 23 69 | nicolas.teissier@move-properties.ch

move-properties.ch

mov&

par Moser Vernet & Cie

Quand la maison devient trop grande...

Les enfants ont quitté le nid...
L'entretien devient compliqué...
L'accès n'est plus aussi facile...

Nous vous accompagnons
dans vos recherches et
la vente de votre bien actuel.

*Contactez-nous pour
une estimation gratuite
et trouver le logement qui
correspond à vos désirs !*

www.bernard-nicod.ch

GROUPE BERNARD Nicod

Depuis 1977

LAUSANNE

021 311 11 11

021 331 55 55

GENÈVE

022 718 08 88

Nyon

022 990 90 90

Rolle

021 807 15 15

Morges

021 804 79 79

Yverdon

024 424 24 24

Vevey

021 925 70 70

Montreux

021 965 44 44

Aigle

024 468 55 55

Monthey

024 473 88 88

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



PETIT-SACONNEX

Réf. 79107

Attique 8 pièces avec terrasse de 100 m².
235 m² PPE, 4 chambres, 3 salles d'eau.
Environnement calme, 3 boxes.

Veronica Esposito
+41 22 809 00 71

CHF 2'950'000.-



COLOGNY

Réf. 60524

Villa avec piscine et jardin paysagé.
Parcelle d'environ 1'100 m², 450 m² utiles,
3 chambres et 1 studio, garage double.

Sylvia Patella
+41 22 809 00 50

CHF 5'100'000.-



EXCLUSIVITÉ

COLOGNY

Réf. 78999

Appartement avec vue imprenable.
158 m² PPE + balcons totalisant 32 m²,
5 pièces, étage élevé, place de parc int.

Sébastien Rohner
+41 22 809 00 86

Prix sur demande

GENÈVE



NYON CENTRE

Réf. 78998

Lumineuse maison en pignon.
Environ 176 m² habitables, 5,5 pièces,
4 chambres, jardin et terrasse.

Carole Coutaz
+41 22 365 75 77

CHF 2'190'000.-



MORGES

Réf. 79015

Charmante maison de village.
Environ 230 m², traversant, 8 pièces, garage,
jardin, village dynamique.

Pierre-Adrien Haxaire
+41 21 796 37 07

CHF 1'550'000.-



MEX

Réf. 79299

Villa individuelle moderne avec piscine.
Environ 300 m² utiles, 6,5 pièces,
5 chambres, quartier résidentiel recherché.

Auguste Atil
+41 79 922 88 67

CHF 2'590'000.-

VAUD



EXCLUSIVITÉ

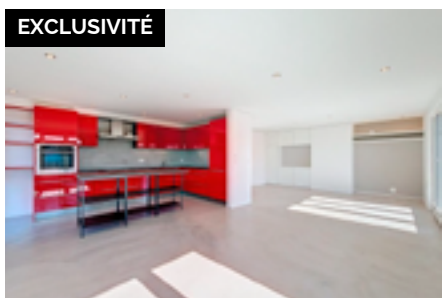
PULLY CENTRE

Réf. 56190

Élégant 4.5 pièces contemporain.
160 m², magnifique espace de vie ouvert sur
la terrasse, généreux jardin.

Jean-Marie Legrottaglie
+41 78 628 18 21

CHF 2'100'000.-
+ parkings



EXCLUSIVITÉ

GRANDSON

Réf. 79513

Appartement traversant et lumineux.
Environ 136 m² pondérés, 5,5 pièces, balcon,
rénové 2018. Quartier familial prisé.

Julien Neiva Martins
+41 24 425 44 37

CHF 960'000.-
+ parkings



JONGNY

Réf. 79361

Magnifique villa de standing.
Quartier calme et sécurisé, 155 m² utiles,
construction 2021, proche de Vevey centre.

David Tschannen
+41 78 823 05 96

CHF 1'635'000.-

VAUD



Faites estimer votre
bien immobilier en ligne

barnes-suisse.ch



GENÈVE

Réf. B-4023

Sublime appartement de 4 pièces, à deux pas du lac

- Finitions luxueuses en marbre et pierre du luxe de Zimbabwe
- Grand séjour lumineux et cuisine haut de gamme équipée
- Domotique avancée, balcons, conciergerie 24/7 et salle fitness

Cécile Laffont
079 400 28 77

CHF 7'420.-/mois
Charges : N.C



GENÈVE

Réf. B-4407

Superbe appartement de 200 m² avec jardin, objet RARE

- 6 pièces spacieuses, domotique haut de gamme, jardin cloturé
- Situé au cœur de Genève, dans un immeuble XIXe de caractère
- Hauteurs sous plafond, moulures, parquet massif de qualité

Stéphanie Konikoff
076 399 70 35

CHF 8'900.-/mois
Charges : N.C



TANNAY

Réf. B-1210

Superbe 3.5 pièces meublé - balcon

- Cuisine ouverte avec îlot central et séjour lumineux avec balcon
- 2 chambres avec armoires intégrées et salles d'eau
- Climatisation dans toutes les pièces et vue dégagée sur la forêt

Ginette Firinu-Gonthier
078 748 25 36

CHF 4'550.-/mois
Charges : N.C



CÉLIGNY

Réf. B-524

Superbe maison de charme rénovée - VUE LAC

- Matériaux nobles, rénovation 2025 et domotique intégrée
- 5 chambres, séjour lumineux et cuisine équipée haut de gamme
- Vue lac et montagnes, cadre naturel exceptionnel

Ginette Firinu-Gonthier
078 748 25 36

CHF 14'000.-/mois
Charges : N.C

À vendre

Petit-Lancy

Opportunité rare de pouvoir acquérir des locaux artisanaux en pleine propriété foncière

- De 175 m² à 13'000 m²
- Grands plateaux de 2'000 m²
- Conception très flexible et sur mesure
- Monte-charges de 5 tonnes
- Quais de chargement
- Livraison et parking camionnettes au sous-sol

Pour plus d'informations

Anne-Pascale Marchand

022 707 46 36 | apm@spgpartner.ch



Les Fabriques
des Morgines



Disponible dès 2028
fabriques-des-morgines.ch



À VENDRE PLAN-LES-OUATES

Devenez propriétaire de vos locaux industriels et artisanaux

- 8'000 m² divisibles dès 300 m²
- Grand plateau de 1'500 m² sur un même niveau
- Pour tout type d'activité : laboratoire, atelier, showroom, production
- Accès poids lourds et zones de livraison de plain-pied
- Monte-charges
- Permis de construire en force, livraison 2028

Anne-Pascale Marchand

apm@spgpartner.ch +41 22 707 46 36



Vous désirez quitter votre villa pour un appartement neuf?

Nous sommes prêts à l'échanger contre des appartements neufs situés à Malagnou et Florissant pour des prix de CHF 6'000.-/m² à CHF 7'000.-/m².

022 839 09 14 • direction@moservernet.ch

Discrétion assurée

L'expérience
immobilière
personnalisée





naef

Un nouveau chapitre immobilier s'écrit à Bulle.

Naef Immobilier ouvre son agence en Gruyère.
Un partenaire de confiance, proche de vous,
pour donner vie à vos projets.



Grand-Rue 45 à Bulle

+41 26 919 44 70

bulle@naef.ch

Foncièrement

Gruérien



naef.ch

NOELE

TV

Electroménager
Son • Image

Dès le
1^{er}
novembre
jusqu'à
-70%

BLACK FRIDAY

Livraison
et mise
en service
par nos
spécialistes

Et en plus **-10%** sur tous les articles
dans nos 4 magasins
CODE INTERNET BLACK2025

4 MAGASINS À GENÈVE

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

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

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

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

LIEBHERR Réfrigérateur combiné
CNSFD2003-2
Volume total : 371L • Réfrigérateur 268L • Congélateur 103L
• Eclairage LED • Dégivrage automatique du congélateur •
Clayettes verre • 35 dB(A) • Son froid brassé PowerCooling
pour un froid homogène qui ne dessèche pas les aliments.
• Dimensions (HxLxP) 201,5 x 59,7 x 67,5cm

BEKO Sèche-linge
D14H19301
Sèche-linge à pompe à chaleur • Double filtre à peluches •
Démarrage différé 24h • Afficheur LCD • 15 Programmes
• Séchage laine, Séchage jean/denim, Séchage sport
• Dimensions (H x L x P) : 84,6 x 59,8 x 60,7 cm

BOSCH Lave-linge
WGE02406FR
Essorage 1400 t/min. • EcoSilence Drive • Tambour
65L • ActiveWater Plus • Rajout de linge en cours
de cycle • Multiprogrammes • SpeedPerfect : jusqu'à
3 fois plus rapide • Fin différée jusqu'à 24h • Ecran
LCD • Design antivibration, silence extrême 72 dB
(A) • Dimensions (HxLxP) 84,8 x 59,8 x 63,2 cm

BOSCH Cuisinière Vitroceram
Air pulsé HKS 79R220
Four multifonction • Volume 63 L • Large
porte abattante 3 vitres • 8 modes de cuisson
• Préchauffage booster • 4 zones de cuisson
HighSpeed • Tiroir de rangement coulissant
• Dimensions (H x L x P) : 85 x 60 x 60 cm



PRIX BLACK FRIDAY
988.-
Au lieu de 2398.-
GARANTIE 2 ANS



PRIX BLACK FRIDAY
428.-
Au lieu de 1098.-
GARANTIE 2 ANS



PRIX BLACK FRIDAY
399.-
Au lieu de 1198.-
GARANTIE 2 ANS



PRIX BLACK FRIDAY
868.-
Au lieu de 1840.-
GARANTIE 2 ANS

COMMANDES EN LIGNE www.noeletv.ch