



NEWS

# immobilier.ch

Le journal du site d'annonces n°1 en Suisse romande

27 mai-9 juin 2024 · N° 1115 · Bimensuel

Actualité · Immobilier · Commerce · Emploi · Gastronomie

## RÉCIT D'UNE ESCROQUERIE IMMOBILIÈRE



Spécialisé dans la vente et la construction de maisons de retraite, Laurent Helfrich pensait n'avoir cédé que 10% de son groupe valant 150 mios mais son nouvel associé en a finalement pris le contrôle. **14-16**

Interview

## Un duo reprend les rênes de Barnes

8-9



Immobilier

## Le pilier sous-estimé de l'économie

10-11

Investir dans les Alpes

## Zoom sur le projet Alpano

20-21



**UNE TRANSMISSION RÉUSSIE EST UNE FIN DE CARRIÈRE HEUREUSE !**

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



Acheter Louer Estimer

cocon bien exposé pour moments partagés



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

## SOMMAIRE

**4-13 Actualité**

Les brèves immobilières

Un duo reprend les rênes opérationnelles de la marque Barnes

L'immobilier, pilier sous-estimé de l'économie

Retour sur l'AG de la Chambre genevoise immobilière

**14-16 Dossier**

Récit d'une escroquerie immobilière

**17-23 Immobilier**

Légère reprise du marché locatif de bureaux

Le tri vu par Martina Chyba

Zoom sur une promotion accessible à Verbier-Village

Propriétaires: quid de la libération de garantie de loyer?

**24 Gastronomie**

Le Danemark débarque sur La Côte

**25 Commerce**

Yotel, la résurrection du Motel de Founex?

**26 Formation**

Bertrand Cavaleri, l'immobilier sous l'angle financier

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



Editeur: immobilier.ch SA

Directeur de la publication: Claude-Alain Paschoud

Rédacteur en chef: Serge Guertchakoff

Rédactrice en chef adjointe: Julie Müller

Directeur artistique: Pierre Broquet

Tirage: 105'000 exemplaires / 20 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](http://immobilier.ch)

# LES CONFIDENTIELS

DE LA RÉDACTION



## AVNI ORLLATI ET JÜRIG STÄUBLI DANS LE FERROVIAIRE

En perte de vitesse du fait d'une soudaine lenteur décisionnelle du côté des CFF, la PME familiale SAJET a été contrainte de se restructurer. Les deux entrepreneurs romands Avni Orllati et **Jürg Stäubli** ont tout récemment repris la société afin de la redynamiser. Daniel Joray reste au conseil d'administration. Fondée en 1985 par Marc Joray avec ses fils John et Daniel, SAJET est active dans la construction et l'entretien des réseaux électriques, ferroviaires et de télécommunications, ainsi que dans la formation de personnel ferroviaire. Dès 1990, cette PME qui emploie plus de 130 collaborateurs répartis entre son siège à Yverdon-les-Bains et des filiales à Delémont, Hauterive et Evionnaz, décrochait son premier contrat-cadre de partenariat avec les CFF. Certifiée ISO 9001, 45'001, puis 21'001, ses liens avec les CFF n'ont cessé de se renforcer. Fin 2023, SAJET avait contribué au projet de modernisation de la nouvelle télécabine à la Foilleuse à Morgins.

## L'ANCIEN PATRON DE MANOR INVESTIT DANS LE FROID

Associés à quelques partenaires suisses, l'ancien patron de Manor, le Tessinois Rolando Benedick (qui a notamment modernisé le groupe Valora entre 2012 et 2017) et le Vaudois d'adoption Jürg Stäubli ont saisi une jolie opportunité en rachetant le leader italien dans les technologies de transfert thermique: FIC S.p.A. (pour Frigotecnica Industriale Chiavenna). Présent principalement dans les secteurs de l'alimentaire, de la réfrigération et de l'industrie, FIC S.p.A. a été fondé en octobre 1951 par la famille de Peverelli. Ses activités sont concentrées à



**Mese**, au nord de Milan, sur une superficie de 4 hectares. Près de 130 salariés y travaillent plus de 1500 tonnes d'acier inoxydable chaque année à l'aide d'équipements de pointe. Présent dans 60 pays, FIC est même leader mondial dans la fabrication de plaques eutectiques pour le transport réfrigéré.

## IMMO BRÈVES



Yannic Bartolozzi

### SOLVALOR 61 INVESTIT À NYON POUR 140 MIO DE CHF

Solvalor 61 renforce une fois de plus sa position de fonds de placement immobilier possédant l'allocation résidentielle la plus pure de Suisse romande. Et ce, grâce à deux acquisitions réalisées entre mars et avril pour un montant total de 160 millions de francs. Ces transactions, opérées hors marché à des rendements bruts de respectivement 4,7% et 5,6%, supérieurs à la moyenne du fonds (4,4% au 31 décembre), sont situées au sein du quartier de la Levratte 8-40 à Nyon (un immeuble composé de 17 entrées, plus de 300 appartements et 2300 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales) et à **Yverdon-les-Bains** (un immeuble 100% résidentiel à la rue du Cheminet). **JM**

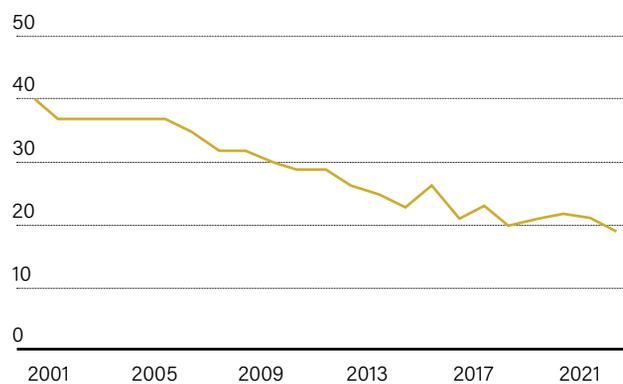
### VOXEL OBTIENT SON PERMIS DE CONSTRUIRE À BUSSIGNY

En cours de développement pour le compte du véhicule d'investissement Swissroc Industrial Opportunities, VOXEL est un projet de plus de 10'000 m<sup>2</sup> pensé pour relever les défis des acteurs de la logistique du dernier kilomètre. Situé dans la zone industrielle de Bussigny Sud, le projet VOXEL profite d'une région en pleine mutation (considérée comme l'une des plus dynamiques de Suisse romande). Celui-ci permettra d'apporter flexibilité et accessibilité à ses occupants et prestataires. La livraison est estimée pour début 2026. La conception architecturale a quant à elle été axée sur une structure évolutive et modulaire, qui repense les flux et le stockage à court/moyen terme sur 4 niveaux. **JM**



Swissroc

PART DES PARTICULIERS DANS LES LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE, EN %



Source: Raiffeisen Economic research

### LES PARTICULIERS SONT MOINS ENCLINS À CONSTRUIRE

Dans l'étude «Immobilier Suisse» du 2e trimestre 2024 de Raiffeisen Economic Research, les experts ont constaté que les ménages privés étaient de moins en moins nombreux à s'engager dans la construction de logements. D'après l'analyse d'un million de demandes de permis de construire, en 2001, les ménages privés auraient bâti plus de 20% des logements en location, tandis qu'aujourd'hui ils ne seraient plus que 12%. Outre l'obligation de densifier les constructions qui renforce encore la complexité et la taille déjà croissantes des projets de construction, ce serait en particulier le nombre accru de réglementations strictes qui les pousserait à se détourner de la construction de logements. **JM**

## IMMO BRÈVES

LA DENSIFICATION  
DU BÂTI NE CESSE  
D'AUGMENTER

Dans une étude mandatée par l'Office fédéral du développement territorial (ARE), l'impact de la première révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 1), entrée en vigueur il y a dix ans, a été analysé. Il en ressort que, en Suisse, ces dernières années, davantage de logements ont été construits sur des parcelles déjà bâties que sur des parcelles libres. Il s'agissait par exemple de réaffectations d'anciens sites industriels, de surélévations de bâtiments existants ou de reconstructions. Quant aux villes, la construction de logements y a été plus modérée qu'en dehors. **JM**

Freepik

LE «OUI» DES VILLES  
VAUDOISES À LA LOI  
POUR L'ÉLECTRICITÉ

Lausanne, Yverdon-les-Bains, Montreux, Nyon et Renens s'associent pour appeler à voter «oui» le 9 juin prochain à la Loi fédérale relative à un approvisionnement en électricité sûr reposant sur des énergies renouvelables. Une loi qui, selon les cinq plus grandes villes vaudoises, serait indispensable pour permettre d'atteindre les objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> (tant au niveau fédéral que communal), mais également d'augmenter la production d'électricité renouvelable et d'améliorer l'efficacité énergétique, tout en protégeant les petits et moyens consommateurs. **JM**



DR



Julie Masson

## PREMIÈRE PIERRE POUR QUARZ'UP À VERNIER

Ayant eu lieu le 3 mai dernier, la pose de la première pierre a marqué symboliquement le début de la construction de Quarz'up, un projet immobilier vertueux situé à Vernier (GE). Second club-deal immobilier d'Arab Bank Switzerland, Quarz'up est piloté en partenariat avec Concorde (développeur du projet) et Losinger Marazzi (entrepreneur total). Il se distingue par ses 21'000 m<sup>2</sup> d'espaces aménageables et modulables, favorisant l'émergence d'une mixité industrielle, un approvisionnement énergétique durable, des espaces extérieurs végétalisés, un environnement favorisant les synergies et une grande accessibilité. Le début de la livraison des bâtiments est prévu pour le premier trimestre 2025. **JM**

## IMMO BRÈVES

## MAILLARD GROUPE LANCE «HÊME LUXURY REALTY»

Avec une présence physique dans les quatre plus grandes villes du canton de Vaud, Maillard Groupe offre depuis près de 10 ans une gamme fournie de services immobiliers et vient tout juste d'agrémenter encore celle-ci. En effet, depuis mi-mai, Maillard Groupe a créé une nouvelle marque spécifique lui permettant de mettre à disposition d'une clientèle tournée vers le segment immobilier de luxe, un service de courtage ultra personnalisé mais également une prestation haut-de-gamme proche de la conciergerie d'hôtellerie de prestige. Cette nouvelle branche nommée «HÊME Luxury Realty» est dirigée par Adrien Tharin (cf. photo). **JM**



DR



CFF

## LE DERNIER MORCEAU DES HALLES, À MORGES, EST MIS À L'ENQUÊTE

À bout touchant, les CFF entendent transformer durablement les alentours de la gare de Morges (VD) en terminant d'ici 2029 leur quartier des Halles. Le dernier bâtiment de cet espace de logements, de commerces et de bureaux a été mis à l'enquête ces jours. Outre la transformation de l'édifice historique de la gare, les CFF ont présenté le dossier de la construction d'un immeuble de commerces et de logements sur le site de ces anciennes friches ferroviaires. Le complexe «Sablons-Gare», ainsi nommé, comprendra 58 logements supplémentaires et cinq surfaces situées au rez-de-chaussée ainsi que des bureaux dans ses quatre premiers étages. Les travaux doivent commencer en 2026 et l'ensemble doit être livré en 2029. Coût du projet: 61 millions de francs. **JM**

## 9% DES MÉNAGES FONT APPEL À DES PROFESSIONNELLS DU NETTOYAGE

A l'occasion de la journée du rangement des chambres, le 10 mai dernier, la société suisse de nettoyage Batmaid a dévoilé les résultats d'une enquête portant sur l'importance de la propreté au sein des foyers helvétiques. 49 % des personnes interrogées ont ainsi déclaré qu'il était très important pour elles de garder leur maison propre. Néanmoins, le ménage reste une tâche fastidieuse pour environ 60% d'entre elles. En effet, un grand nombre des répondants ne disposerait pas de temps suffisant pour nettoyer correctement son logement ou manquerait de force physique pour le faire régulièrement. En revanche, seuls 9% des sondés attestent faire appel à des professionnels du nettoyage pour garder leur maison propre et ordonnée. **JM**



freepik

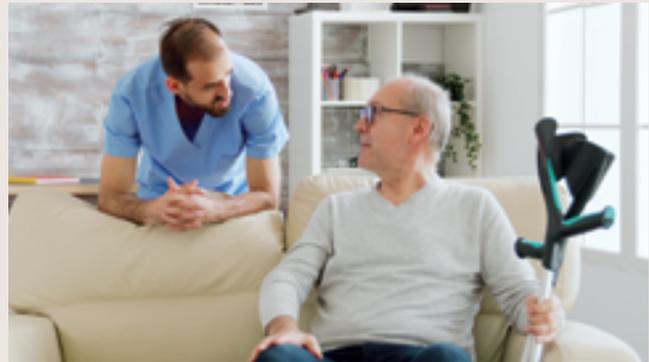
## IMMO BRÈVES

## RAPPORT SEMESTRIEL DE LA FONCIÈRE

Le fonds de placements immobiliers créé à Lausanne en 1954 vient de communiquer sur son dernier semestre d'activité. Au 31 mars 2024, le montant total des loyers comptabilisés se montait à 44'355'327 francs, en augmentation de 3,57% par rapport au premier semestre 2022/2023. Cela est dû à la commercialisation des immeubles situés à la Servette 89 et du projet Côté Parc à Genève durant l'exercice. Ainsi, La Foncière se distingue aujourd'hui par un portefeuille immobilier robuste de 140 immeubles à majorité résidentielle et principalement centrés dans les villes de Genève et Lausanne. Depuis 2023, plus de 12 nouveaux biens sont en cours d'aménagement, notamment par surélévation, et deux projets de construction ont abouti à Genève, ajoutant ainsi plus de 290 appartements à son parc immobilier. **JM**



Unsplash



Freepik

## ÉTAT DES LIEUX DU MARCHÉ DES SOINS À DOMICILE

Durant la décennie écoulée, le secteur des soins à domicile a connu un développement continu. La clientèle a quasiment doublé: en 2022, 5% de la population bénéficiait de soins à domicile (soit 405'000 personnes), contre 3% dix ans auparavant. Or, depuis 2011, les soins à domicile ne sont plus financés uniquement par les assureurs-maladie mais également par les pouvoirs publics. Dans ce contexte, la part de marché des entreprises privées à but lucratif a quasiment doublé, passant de 16% des heures dispensées en 2013 à 29% en 2022. À noter qu'une heure de soins à domicile revenait à 114 francs si elle était fournie par une organisation publique contre 83 francs si le prestataire était une entreprise privée commerciale (en moyenne nationale). Au niveau du nombre d'heures facturées, le rapport est inverse, les entreprises privées ont facturé 2,5 fois plus d'heures par client que les entreprises publiques. **JM**

## TROIS ATELIERS PARTICIPATIFS POUR LE TIR-AU-CANON

Un projet urbain vise actuellement à renouveler le périmètre carougeois du «Tir-au-Canon», situé entre le Théâtre de Carouge et la route du Val d'Arve. Composé de bâtiments accueillant des activités artisanales, des logements et des bureaux, le site est peu accessible, n'offre pas d'espaces publics, dispose de peu de végétation et la majorité des surfaces sont minérales. Afin d'améliorer le site et la qualité de vie des personnes habitant le quartier, le Canton de Genève et la Ville de Carouge ont donc lancé une étude afin de déterminer son potentiel d'évolution. Pour cela, une série d'ateliers participatifs, ouverts à tous, a débuté le mercredi 22 mai, suivi de deux rendez-vous: les mercredis 19 juin et 9 octobre. Plus d'information sur [participer.ge.ch](http://participer.ge.ch). **JM**



DR

## Courtage

# UN DUO REPREND LES RÊNES DE LA MARQUE BARNES

Jérôme Félicité et Robert Curzon-Price ont signé une prise de participation significative dans le capital de Barnes Suisse Holding et un management Buy-Out pour le solde. Retour sur leurs ambitions: devenir le leader du courtage résidentiel et commercial en Suisse.

« Il ne s'agit pas d'une révolution », tient d'emblée à préciser Robert Curzon-Price à propos de la nouvelle du jour: la prise de contrôle de Barnes Suisse Holding, première société suisse de courtage qui possède 22 agences dans le pays et emploie 102 collaboratrices et collaborateurs. En 2023, ses équipes ont réalisé 452 transactions pour un volume de vente de 1,250 milliard de francs.

### Tournant historique

Petit retour en arrière. Il faut savoir s'adapter constamment, y compris dans l'immobilier. C'est Pierre Félicité-Ivanès, le père de Jérôme, qui fonde Gerofinance en 1962. Ce dernier rejoint son père en 2007, après avoir œuvré chez de Rham entre 1998 et décembre 2006 où il a pratiqué le cour-

**Robert Curzon-Price  
et Jérôme Félicité.** DR



tage. Très vite, le jeune homme montre son savoir-faire et son ambition et développe le groupe familial (rachat de plusieurs régies genevoises et vaudoises) et crée Barnes Suisse dès 2012.

Alors que son père décède en janvier 2017 dans sa 84e année, Jérôme Félicité s'est associé entre-temps à la famille Berda.

➤ *«C'est un réel plaisir de revenir à mon métier d'origine, le courtage»*

Jérôme Félicité,  
CEO de Barnes  
Suisse Holding

Après avoir fait du groupe familial l'un des principaux leaders de Suisse romande, il décide en octobre 2023 de se retirer de l'opérationnel du groupe Gerofinance / Régie du Rhône pour ne garder que la présidence du conseil d'administration de Barnes Suisse Holding. C'est en effet, Timothée Carrel qui lui a succédé (voir notre édition du 23 octobre 2023) au poste de CEO. Autrement dit, Jérôme Félicité a décidé de ne se consacrer désormais qu'aux activités de courtage et de promotion.

### Nouveau départ

Ce dernier le confesse d'ailleurs volontiers: «A titre personnel, c'est un réel plaisir de revenir à mon métier d'origine, avec une boutique de 100 personnes». Avec son associé et ami Robert Curzon-Price, ils entendent couvrir l'ensemble du spectre du courtage, auquel ils veulent ajouter la gestion patrimoniale pour leurs clients. «Et nous avons l'exclusivité des activités de courtage du groupe Gerofinance / Régie du Rhône», précise-t-il.

En prenant les rênes de Barnes Suisse, Jérôme réalise le souhait qu'il avait pour ses 50 ans. Précisons qu'il vient de franchir la barre des 51 ans tandis que son associé est âgé de 52 ans. «Nous savons ce que nous avons envie de faire pour les dix prochaines années et ce que nous ne ferons plus, de la gérance. Par contre, nous ferons toujours du courtage résidentiel et commercial, des promotions, des locations commerciales et du conseil».

### Ambition nationale

Les deux associés souhaitent devenir un acteur majeur national d'ici dix ans. A cette fin, la marque prévoit l'ouverture de dix agences dans les cinq ans à venir. «Nous avons justement rendez-vous à Zurich dans quelques jours», relève Jérôme Félicité.

L'objectif est de s'implanter désormais aussi en Suisse alémanique et italienne. «Mais pas en s'associant avec n'importe qui et n'importe comment». «Nos confrères sont généralement actifs dans toutes les thématiques, alors que nous sommes concentrés sur le courtage, un

métier que nous connaissons bien», ajoute Robert Curzon-Price. A côté de cela, Jérôme Félicité continuera de siéger au sein de la holding internationale de Barnes, dont Barnes Suisse est le deuxième plus important affilié, juste derrière la France. «Nous sommes réellement associés et tissons ensemble la toile Barnes». A ce propos, le duo est en train de négocier des prises de participation dans les entités Barnes en charge des territoires limitrophes à la Suisse.

### Family Office

Parmi les développements apportés par Messieurs Félicité et Curzon-Price, la volonté de développer un nouveau service de Family Office immobilier. «Aujourd'hui, il y a quelque 500 Family Offices dans la région, mais ils se sont constitués autour d'un patrimoine existant. Ils n'ont généralement pas de branche immobilière. Or nous sommes justement capables de leur offrir cette spécialisation », constate Robert Curzon-Price.

«L'idée est de pouvoir fournir des conseils pointus à un client qui souhaite acquérir un hôtel, par exemple. Nous avons des clients souhaitant constituer un portefeuille de plus de 100 millions d'actifs immobiliers actuellement en Suisse», ajoute Jérôme Félicité.

### Acquisition de Gestilog

Autre nouvelle: le rachat de Gestilog. «Il s'agit d'une petite structure dotée d'un excellent réseau et de connaissances dans les domaines des locaux industriels et de logistique que nous n'avions pas. Il s'agit d'une nouvelle classe d'actifs qui ne cesse de se développer grâce au e-commerce», argumente Robert Curzon-Price. L'équation entre l'essor du e-commerce et la pandémie a bouleversé les habitudes d'achat, avec une explosion des demandes en ligne. «En termes d'infrastructure, cela a créé une très forte demande pour des bâtiments et des locaux accueillant des activités de logistique. Un marché que connaît extrêmement bien Gestilog, un partenaire de choix pour nous»

**Propos recueillis  
par Serge Guertchakoff**

## Suisse

# L'IMMOBILIER, PILIER SOUS-ESTIMÉ DE L'ÉCONOMIE

Bien plus qu'un simple toit au-dessus de nos têtes ou que le résultat de spéculations autour de la pierre, l'immobilier représente une part importante de la richesse de notre pays et s'avère être un gros pourvoyeur d'emplois.

**N**ous passons le plus clair de notre temps à l'intérieur (environ 90%). C'est pourquoi, notre mode de vie dépend indéniablement de nos bâtiments, dont le cycle de vie implique lui-même de nombreux acteurs (pour sa construction, son exploitation, son entretien, sa gestion ou encore son éventuelle déconstruction). Sur mandat de l'Office fédéral du

logement (OFL) et de l'HEV Schweiz (l'association suisse des propriétaires fonciers), la société de conseil pom+ a donc réalisé un rapport chiffré sur la situation de la branche immobilière ainsi que son poids, plus lourd qu'on ne le pense, dans l'économie nationale. Voici ce qu'il faut retenir.

**Julie Müller**

## Répartition cantonale du parc immobilier suisse en 2011 et 2022

Canton	2011		2022	
	nombre de bâtiments	en %	nombre de bâtiments	en %
BE	398'816	15.0%	403'800	14.3%
FR	113'698	4.3%	124'538	4.4%
GE	64'781	2.4%	70'254	2.5%
JU	35'724	1.3%	38'635	1.4%
NE	47'374	1.8%	50'996	1.8%
VD	198'252	7.4%	216'129	7.7%
VS	159'084	6.0%	183'532	6.5%
<b>Suisse</b>	<b>2'662'113</b>	<b>100%</b>	<b>2'819'099</b>	<b>100%</b>

Source: Office fédéral de la statistique (OFS); diverses assurances immobilières cantonales; calculs pom+

## Le parc immobilier

En passant de 2,66 à 2,82 millions de bâtiments entre 2011 et 2022, le parc immobilier de la Suisse s'est accru de 160'000 unités depuis 2014, principalement du fait de l'augmentation des constructions résidentielles. Par conséquent, la valeur de construction du parc immobilier a également augmenté de 596 milliards de francs. Bien que la Suisse soit un pays de locataires, elle compte plus de 1 million de maisons individuelles, qui occupent ainsi une place dominante parmi les objets d'habitation.

## La superficie

Totalisant plus de 1,1 milliard de m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, dont près de deux tiers en surfaces d'habitation, le parc immobilier suisse équivaut à quelque 153'000 terrains de football en 2022. Deux m<sup>2</sup> sur trois sont dévolus au logement et deux tiers de ceux-ci se trouvent dans des immeubles collectifs. Avec plus de 30'000 hectares, le canton de Zurich dispose de la plus grande surface de zones à bâtir, suivi de Berne, Vaud et Argovie. Et rien que ces cinq dernières années, entre 3200 et 4300 hectares de zones à bâtir ont été nouvellement construits en Suisse.

## La construction

Les dépenses de construction dans le bâtiment se sont élevées à 61 milliards de francs en 2021, dont 49 milliards en investissements. Le marché de la gestion s'élève quant à lui à 56 milliards de francs et a donc progressé de plus de 11 milliards de francs au cours des dix dernières années.

## Le nombre d'emplois

La branche immobilière représente 14% de tous les emplois en Suisse. Le secteur génère presque 592'000 emplois équivalents plein-temps (EPT). S'y ajoutent 64'900 EPT (environ 1,5% du volume de l'emploi) pour s'occuper des immeubles non résidentiels dans les autres branches. Au total, le nombre d'EPT en lien avec l'immobilier est donc de près de 660'000, soit presque un actif sur six.

## Le produit intérieur brut (PIB)

L'apport du secteur immobilier au produit intérieur brut (PIB) de la Suisse est important. Avec une part de 16%, l'économie immobilière est l'un des piliers de l'économie suisse et a un poids qu'aucun autre secteur n'atteint à lui seul. En comparaison, la part d'autres branches majeures s'élève à 10,6% pour le commerce de gros, à 10,5% pour l'administration publique, et à 5,6% pour le secteur financier ou celui de la santé. De plus, entre 2011 et 2021, la création de valeur brute imputable à l'immobilier a augmenté de 23%, alors que la progression a été de 17% pour l'économie dans son ensemble. Enfin, l'importance de ce secteur varie fortement selon les cantons. La part de création de valeur brute provenant de l'immobilier dans le PIB cantonal va de 8% (le plus bas) pour le canton de Bâle-Ville à 22% (le plus haut) pour celui de Glaris, et elle est tendanciellement plus basse dans les cantons urbains que dans les cantons ruraux (canton de Vaud=15% et Genève=13%).

## Les recettes fiscales

Outre la valeur ajoutée brute et l'emploi, l'économie immobilière a également un impact fiscal considérable, puisqu'elle alimente les caisses publiques à hauteur de quelque 17,4 milliards de francs, soit 11% de l'ensemble des recettes fiscales en Suisse.

## Aménagement

# DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, L'INSOLUBLE ÉQUATION

À l'occasion de son assemblée générale, la Chambre genevoise immobilière a souligné le besoin de gérer le conflit opposant la croissance économique (donc démographique) et l'aspect limité des surfaces de notre pays.



L'architecte-urbaniste Igor Andersen est intervenu lors de l'AG de la CGI. Magali Girardin

L'année écoulée aura été riche en rebondissements au niveau de la politique immobilière et fiscale genevoise. Prenant des allures de montagnes russes, ce sont tour à tour des élections cantonales, puis fédérales, puis plusieurs objets de votations qui ont rythmé son actualité ces derniers mois. Au service des intérêts des propriétaires fonciers depuis 1920, la Chambre genevoise immobilière (CGI) a justement dû monter au front à maintes reprises.

«En particulier pour soutenir l'acceptation de la loi LEFI (Loi sur l'estimation fiscale de certains immeubles), finalement plébiscitée par le peuple, ou pour la conclusion de l'accord historique en faveur de la rénovation énergétique du parc bâti, réunissant quinze organismes et intérêts différents», décrit son secrétaire général, Christophe Aumeunier. Une lutte de tous les instants qui n'est pas pour autant terminée. Opposition à l'étatisation du sol mais aussi refus de l'initiative 180 «Pour + de logements en coopérative» figurent parmi les défis de l'exercice en cours de la CGI.

## PIB croissant vs rareté des terres

Autre enjeu de taille qui attend la CGI et ses 7000 membres à l'avenir: celui du développement territorial, notamment par rapport aux zones villas. «Si le PIB du canton augmente chaque année, le territoire, lui, reste fixe. 130'000 personnes supplémentaires sont prévues à Genève d'ici 2050 (+25% d'augmentation de la population). Des arrivées à caser dans 282 km<sup>2</sup>

immuables, c'est le challenge de demain», a relevé le conseiller d'État genevois, Antonio Hodgers lors de l'événement.

Alors, bien entendu, le canton construit en masse (fin 2023, près de 7500 nouveaux logements étaient en cours d'édification dans le canton). Les Grands Esserts, les Cherpines ou encore le périmètre Praille-Acacias-Vernets par exemple viendront prochainement soulager cette situation tendue. Mais cet effort ne sera pas suffisant et cela changera inévitablement la silhouette de Genève telle que nous la connaissons. Le hic: personne ne souhaite bouleverser ses habitudes ou son environnement. «Pour preuve, le législateur avait dit en 2012 qu'il faudrait déclasser 11% de la zone villas (un dixième du total). Pour l'heure, seul 1% de cette classe a muté. Or, même avec ces 11% nous n'arriverions pas à loger les 130'000 personnes à venir... Donc l'équation aujourd'hui est non résolue et c'est là le revers de la bonne santé économique de Genève», a appuyé Antonio Hodgers.

### Repenser la ville de façon innovante

Face à ce constat peu réjouissant, Igor Andersen, architecte-urbaniste et directeur d'Urbaplan s'est montré plutôt optimiste, expliquant pour quelles raisons la solution se présentait juste sous nos yeux. «On peut douter des politiques publiques dans leurs capacités à tenir leurs engagements mais je vous invite à rester prudent quant à la vitesse du changement. Ce genre de transformations arrive beaucoup plus rapidement qu'on ne peut l'imaginer», a-t-il souligné, prenant pour exemple la parade de Pâques de New-York, inondant de calèches les rues en 1900, puis uniquement de voitures seulement dix ans plus tard. Par ailleurs, si les voitures autonomes devaient se répandre un jour en Suisse, les véhicules deviendraient une sorte de taxi, provoquant ainsi l'obsolescence des parkings alors voués à devenir les friches de demain. «En réalité, 80% de la ville du futur existe déjà puisque nous allons la construire sur l'existant.

Ce sont les grandes infrastructures comme les échangeurs autoroutiers (représentant un potentiel caché inouï de foncier) qui vont servir cette transition», ajoute Igor Andersen. Un vivier de requalification des espaces qui a déjà été amorcé dans le monde entier mais qui requiert maintenant d'opérer des choix drastiques.

Ombrage, qualité de l'air, micro-forêts, biodiversité, gestion de l'eau ou encore densité...que faire ou ne pas faire, telle est la question. Et sur ce dernier élément, l'expert émet des réserves: «Typiquement, l'indice de densité fait débat. Selon moi il ne faudrait pas se fier aux chiffres pour repenser la Genève d'avenir mais plutôt se baser sur la forme. Deux quartiers possédant la même densité peuvent être totalement dissemblables». Dans tous les cas, l'architecte-urbaniste le répète, il faudra essayer, se rater, s'inspirer des exemples existants, entamer des processus exploratoires... et le faire vite.

**Julie Müller**



mode prêt | HYPOCHIFFRE24

**OFFRE EXCLUSIVE JUSQU'AU 15.06.2024**

Acquisition | Construction | Rénovation énergétique

## Prêt hypothécaire Taux avantageux

CHF 1'000 offerts sur votre certificat énergétique\*

**BCGE**  
votre architecte financier

**+ Frais de dossier offerts**

\* CEGB. Offre soumise à conditions. Se renseigner auprès de votre conseiller.

BCGE.ch 058 211 21 00

## Investissements immobiliers

## COMMENT UN GROUPE ALÉMANIQUE

Spécialisé dans la vente et la construction de maisons de retraite en Suisse et en Allemagne, l'Alsacien Laurent Helfrich pensait n'avoir cédé que 10% de son groupe. Au final, son nouvel associé a réussi à prendre le contrôle d'un groupe valant 150 millions. Notre récit.

L'histoire commence aux alentours de 2007. Entrepreneur atypique, Laurent Helfrich s'est progressivement spécialisé dans la vente et la construction de maisons de retraite et d'appartements médicalisés pour les personnes âgées en Allemagne et en Suisse. En tant que spécialiste, il est mandaté par les plus grands groupes de gestion d'EMS et d'EHPAD en Europe. Citons par exemple, le groupe Korian, le numéro 1 du secteur en France, qui a investi en Allemagne, grâce à Laurent Helfrich, dans l'achat de 4000 lits médicalisés.

## Mandaté par Mulliez

Vu sa très bonne expérience, il est mandaté en 2007 par le groupe «Maison de famille», appartenant à Gérard Mulliez, un des principaux actionnaires du groupe Auchan, à l'époque la famille la plus riche de France, pour investir en Suisse et acheter ou créer un groupe immobilier de maisons de retraite et appartements médicalisés de 1000 lits.

A cette fin, il rachète en 2008 la société Dinett Holding AG et crée, seul, le groupe Rivierabau, spécialisé dans l'immobilier. Il crée des filiales et assure leur gestion de 2008 à 2012. En quelques mois, grâce à



**Le projet d'Interlaken prévoyait un nouveau bâtiment comprenant 58 appartements et un hôtel.** DR



**Laurent Helfrich, spécialiste de l'immobilier dédié aux aînés.** DR

son expérience, il obtient de la part des banques le financement nécessaire et achète plus de 100'000 m<sup>2</sup> de terrains constructibles.

En parallèle à cela, il crée en septembre 2010, une filiale à 100% de Dinett Holding, Innovation Solar Holding. Celle-ci a pour but d'aider les plus défavorisés dans le monde afin de récolter les plastiques usagés non valorisés avec une nouvelle technologie qui permet de transformer 1 kg de plastique en carburant. Pour développer une franchise à l'international, il signe en l'espace de trois ans des contrats pour plus de 250 millions d'euros. Pour réaliser ces contrats, il décide alors de vendre fin octobre 2015, 10% des actions de Dinett Holding pour 10 millions de francs au propriétaire d'une holding alémanique, avec une option portant sur 25% supplémentaires pour

# QUE A ESCROQUÉ UN FRANÇAIS



## Le projet de Gunten am Thunersee se déclinait en trois petits immeubles. DR

25 millions, qui auraient dû être honorés d'ici fin 2018.

Malgré des bénéfices de plus de 9 millions de francs, nets d'impôts, le nouveau propriétaire de 10% de Dinett Holding n'a non seulement jamais exercé son option, mais surtout il a mis en place un stratagème afin de transférer les actifs de Dinett Holding dans des structures qu'il maîtrisait. Dans un second temps, il a déposé le bilan de Dinett Holding le 14 juillet 2017. Depuis lors, Laurent Helfrich se bat devant les juridictions du pays pour obtenir justice.

Revenons plus en détail sur cette affaire rocambolesque. En 2023, Laurent Helfrich décide de nommer une de ses connaissances, Robert Partouche, comme administrateur des quatre sociétés immobilières du groupe Rivierabau, toutes situées dans la région de Thoune, soit: Büelbad

Kandersteg, Résidence 2000 Watt et City Résidence Interlaken. Ayant dès lors accès aux documents comptables de ces sociétés, il les analyse et décide de déposer plusieurs plaintes pénales auprès du Ministère public de l'Oberland.

### Administrateur menacé

«Il semble que ces sociétés aient été vidées de leurs actifs. Ceux-ci ayant été cédés ou transférés sans contrepartie aucune, et ce, dans une chronologie qui rend vraisemblable la gestion fautive ou déloyale. Plus alarmant encore, j'ai été informé que diverses plaintes pénales avaient été déposées le 1er juin 2018 par l'administrateur qui me précédait, lequel avait effectué les mêmes constats que moi. Cependant ce dernier m'a informé avoir été menacé jusqu'à ce qu'il retire ses plaintes», peut-on lire dans la dénoncia-

### Les actifs concernés

A Interlaken, le projet prévoyait un nouveau bâtiment comprenant 36 lots en PPE et 22 appartements locatifs répartis sur trois étages et deux sous-sols. Au rez-de-chaussée, il y avait également 1130 m<sup>2</sup> pour du commercial. Le bâtiment devait aussi accueillir un hôtel de 94 chambres. On parle d'un projet d'une valeur de 70 millions de francs. Un autre projet sur le site de Gunten prévoyait plusieurs dizaines d'appartements, des parkings et un wellness.

tion pénale de Robert Partouche. Ce dernier a aussi découvert qu'une action en responsabilité contre l'Etat de Berne pour les fautes qu'aurait commises l'Office des faillites de l'Oberland dans l'administration de la faillite de la société Dinett Holding, anciennement société-mère de Rivierabau et de ses sociétés filles.

«En ma qualité d'administrateur des sociétés Rivierabau et de ses sociétés filles, j'ai pris connaissance de la documentation liée à la gestion desdites sociétés.



**Laurent Helfrich a développé une nouvelle technologie, Plastic to Fuel, destinée à valoriser les déchets plastiques en carburant.** DR

Les immeubles détenus par X avaient appartenu tout d'abord aux dites sociétés du groupe Rivierabau. La régularité de leurs transferts respectifs prêtait à de sérieux doutes», nous confie Robert Partouche.

Ce dernier a constaté que l'actionnaire du groupe X ne détenait que 10% de la société mère, Dinett Holding, ce qui ne lui permettait en aucun cas de pouvoir décider du transfert des actifs financiers et immobiliers sans le consentement formel d'une assemblée générale des actionnaires majoritaires de Dinett. Il découvre encore qu'une offre d'achat de HRS datée de février 2017 pour 11,1 millions de francs pour l'achat d'un terrain à Oberwangen n'a pas été acceptée et qu'au final ce terrain a été transféré au groupe X (actionnaire à 10% de Dinett Holding) en décembre 2017 pour 7,7 millions de francs.

### Une interdiction de vendre

En résumé, les quatre entités juridiques détenant des actifs immobiliers se sont vues vidées intégralement de ceux-ci au profit du seul groupe X, sans que celui-ci ne verse aucune contrepartie financière ou comptable aux sociétés susmentionnées. De surcroît, ce transfert a eu lieu sans l'autorisation de l'actionnaire majoritaire, la famille Helfrich. Pire encore, une interdiction de vendre les immeubles avait pourtant été clairement signifiée par Antoine Bonvin, président de la so-

ciété mère, à l'ensemble des administrateurs des sociétés filles...

Il en ressort le stratagème suivant: des créances ont été créées au profit du groupe X dans les sociétés propriétaires des actifs immobiliers concernées. Et, d'autre part, ces créances fictives ont servi à payer des droits d'emption qui avaient été inscrits par l'administrateur doté de la signature individuelle de Dinett Holding, au bénéfice de son groupe X. L'analyse montre que l'administrateur en question n'a versé aucun argent en contrepartie du transfert des actifs immobiliers. Cela a été effectué par le jeu de compensation des créances fictives. Cela a été rendu possible après le dépôt de bilan du 14 juillet 2017, requis et obtenu par le fameux administrateur unique détenant 10% de Dinett Holding.

*Sans la décision induite de l'Office des faillites, les transferts d'actifs n'auraient pas été possibles*

«Il faut savoir que la collaboratrice de l'Office des faillites de l'Oberland a accepté de colloquer une créance de 10 millions de francs, manifestement non valable, ce qui a eu pour résultat d'interdire la révocation de la faillite de Dinett Holding. Ceci, alors qu'à cet instant de la procédure de faillite, toutes les dettes de Dinett Holding avaient été soit payées, soit garanties au sens de la loi». Autrement dit, sans la décision induite de l'Office, les transferts des actifs immobiliers n'auraient pu être effectués. D'après Robert Partouche, le préjudice qui en résulte est estimé à plus de 70 millions de francs.

### Jugement rendu

Le principal protagoniste de cette supposée escroquerie a été maintenu au conseil d'administration de Dinett Holding par la collaboratrice de l'Office des faillites de l'Oberland jusqu'au 9 janvier 2019, malgré le dépôt de bilan. «Cela lui a permis d'effectuer des actes de gestion sans avoir de compte à rendre». Le 13 mai 2020, le Tribunal régional de l'Oberland a rendu un jugement qui constate l'erreur commise par l'Office des faillites de l'Oberland en ce qui concerne la pseudo créance de 10 millions de francs.

Parmi les autres constatations effectuées, le fait que les contrats authentiques effectués par le notaire mandaté dans le cadre de ces transactions immobilières aient été constitués de feuilles volantes sur lesquelles on ne retrouve jamais les signatures de l'ensemble des parties. Les parties au contrat auraient toutes signé sur des feuilles différentes pour un montant total d'environ 37 millions de francs. Robert Partouche a demandé au Ministère public qu'il fasse évaluer les plus-values fiscales, estimées à plus de 7 millions de francs sur la vente des terrains non bâtis, non versées au fisc par le notaire et le groupe X. Pour sa part, la famille Helfrich a déposé une action en responsabilité auprès de la Direction du Département de l'intérieur et de la justice du canton de Berne. La valeur litigieuse a été estimée entre 16,85 millions et 90 millions de francs. A suivre.

**Serge Guertchakoff**

**Analyse**

# LÉGÈRE REPRISE DU MARCHÉ LOCATIF DE BUREAUX

Fin mai, CBRE Switzerland a publié les chiffres du T1 2024 sur l'offre de bureaux en Suisse, faisant état d'une embellie notamment à Genève et Lausanne.

**D**ans son rapport du premier trimestre 2024, le prestataire de services immobiliers CBRE Switzerland se veut rassurant concernant le marché locatif de bureaux. En effet, les surfaces de bureaux disponibles à trois mois en Suisse ont légèrement diminué, totalisant 1,95 million de m<sup>2</sup> à fin mars 2024, soit 4% du parc (contre 4,2% au trimestre précédent). Il s'agit de la première baisse depuis fin 2022, période à laquelle le taux de disponibilité avait atteint son plus bas niveau depuis plusieurs années (à 3,3%).

**Détente en périphéries**

Le léger relâchement du marché locatif est avant tout porté par les périphéries des cinq plus grandes villes suisses (Genève, Lausanne, Berne, Bâle et Zurich) où le taux de disponibilité moyen est passé de 9,7% au trimestre précédent à 9,1% au T1 2024. Le ralentissement de l'activité de construction neuve dans la ceinture d'agglomération de ces villes ou l'investissement des propriétaires dans des rénovations/reconversions d'espaces ont donc rendu ces surfaces de bureaux vacantes à nouveau compétitives. Ainsi, même si la croissance de l'emploi reste modérée cette année et que le travail à domicile entraîne une diminution des besoins en espace, le nombre de surfaces nouvellement louées a encore légèrement augmenté au cours des derniers mois.

**Centres-villes romands plébiscités**

Avec un taux de disponibilité moyen de 3,7% dans les cinq grandes villes, les

emplacements centraux (facilement accessibles) restent très demandés. Typiquement, à Genève, ce taux se monte à 4,2% en ville et à 9,9% en périphérie. Généralement, les utilisateurs se focalisent de plus en plus sur les mesures d'accompagnement et sur la flexibilité des baux dans les négociations. À Lausanne, le développement de nombreux projets immobiliers en périphérie a com-

mencé à se traduire par une hausse de la vacance (8,3% contre 2,4% en ville). Cependant, une part non négligeable de ces projets est de nature mixte (incluant bureaux, laboratoires et espaces de production), pouvant répondre à une demande robuste des entreprises du secteur des sciences de la vie.

**Julie Müller**

## SERADO

(SERVICE À DOMICILE)**1<sup>ÈRE</sup> AGENCE SUISSE AU SERVICE DES PARTICULIERS****FEMME DE MENAGE ET PERSONNEL DE MAISON  
A PARTIR DE 2H00 / SEMAINE****Des professionnels au service des particuliers**Ménage, repassage, aide aux personnes âgées, garde d'enfants, cuisinier et maître d'hôtel extra**WWW.SERADO.CH**

GENEVE : 022.718.77.70

LAUSANNE : 021.552.77.87

contact@serado.ch



## Chronique chez soi

par Martina Chyba, journaliste à la RTS

# UN, DEUX, TRI!

Tout le monde vous le dit, il faut faire du tri. Dans ses armoires, dans sa maison, dans son ordi (enfer) et dans sa tête (enfer aussi)!

Pendant que les gens s'écharpent sur les réseaux pour savoir si l'expression «tri sélectif» est un pléonasmisme ou pas (on a les soucis qu'on peut), vous, chez vous, vous trouvez que ce n'est plus possible. Il y a trop de tout. Il faut donc effectivement faire du tri. Et effectivement être sélectif. Alors prenons notre courage et nos sacs poubelle à deux mains et allons-y !

Vous vous souvenez de Marie Kondo, la papesse du rangement, qui a écrit des tas de livres sur le fait qu'il fallait se «désencombrer» et vivre avec trois T-Shirts et deux pantalons roulés et posés verticalement dans l'armoire, deux verres, deux assiettes, deux couverts, une table (et encore), un futon, un ordi et pour le reste, vivre en lotus sur un tapis de yoga et avoir une grande vie intérieure. Depuis, elle a eu des enfants, et vit désormais comme tout le monde, dans un gros bordel. Mais entretemps, elle aura réussi à vider les appartements de milliers de gens, et leur porte-monnaie aussi. Cela dit, il y a quelques conseils à prendre. Elle préconise entre autres de tout sortir et de tout mettre par terre devant soi. Comme ça on voit le tas, et on est horrifié, forcément. J'ai fait cela avec les vêtements et j'ai vu atterrir sur le parquet des choses dont je ne soupçonnais même plus l'existence, certains habits portaient même encore l'étiquette. Et pas la peine de se

réjouir genre oh yaay un habit neuf! Depuis le temps, je ne rentre évidemment plus dedans, ou/et il est déjà démodé et il faut attendre une vingtaine d'années qu'il redevienne fashion compatible. Mais moi, dans une vingtaine d'années, j'aurai 80 ans et je risque de n'être plus fashion compatible du tout, haha. Ma règle perso en la matière est la suivante: pas porté depuis un an, direction Caritas et Centre Social Protestant. Mais il y a toujours les pensées parasites: ouais mais ça c'est un cadeau, ça c'est un doudou, ça c'était hyper cher, pour mettre ça je vais maigrir des bras (mon œil, quand on a les ailes de Batman c'est impossible). Bon, je garde quelques belles pièces qui me vont et camouflent ce qu'il faut, des basiques, deux-trois excentricités funky, des chaussures de sport, de ville et deux paires de ce qu'on appelle avec mes copines des fuck me boots, je vous laisse traduire.

Pour les livres c'est hem... plus compliqué. Le choix de Sophie. Les classiques on ne discute pas, je vais mourir avec. Les contemporains non mais oui c'est beaux les brochés de chez Gallimard et autres. Les polars ok, quand on connaît la fin on ne les relit pas. Ils iront au sous-sol. J'ai aussi une armoire pleine de livres de psy... c'est vrai hein. Pas sûr que cela ait aidé à faire le tri dans mon cerveau, mais je n'arrive pas à m'en débarrasser. Même les livres de cuisine avec des recettes de



pâtisseries pour lesquelles je n'ai même pas le matériel, je garde. Les photos sont jolies. On ne sait jamais. A la retraite, à moi les macarons de Pierre Hermé et les éclairs de Christophe Adam.

J'ai moins d'état d'âme avec les machines de cuisine qui bouffent de l'électricité et de la place. On peut presser, râper, couper à la main. No pasaran, trop fière d'être la Che Guevara du robot ménager. Autre domaine, vous allez tout de suite comprendre ma douleur, les produits dans la salle de bain. Je suis au savon solide depuis quelques an-



**Ce ne serait  
peut-être pas plus  
cher d'envisager  
direct un lifting!**

ce qu'on a écrit depuis 37 ans. Passer tout son bureau qui était en local sur One Drive. Garder ce qui est important sur un disque dur. Ranger le disque dur dans un tiroir et constater qu'il y a 278'000 mille câbles et chargeurs dedans, dont la moitié ne sert à rien. Et péter...un câble, évidemment.

Marie Kondo dit qu'il faut parler avec chaque objet dont on se défait, le remercier d'avoir été là et lui dire au revoir. La pleine conscience rend l'exercice plus facile. Mmmoui, pour le livre qu'on a aimé ou pour le vieux vélo qui nous a bien servi ça se conçoit, pour chaque mail envoyé au spam, ça va être plus compliqué. Mais dites les spécialistes du rangement, on fait pareil quand on se débarrasse, par exemple et au hasard, d'un conjoint encombrant? Je plaisante. Quoique.

nées. Mais j'ai sorti tous les produits de maquillage, coiffure, épilation, ongles, crèmes, sprays, cotons, au secours. Non seulement j'ai acheté tout cela, mais en plus je mets ces trucs sur moi tous les jours ; ce ne serait peut-être pas plus cher d'envisager direct un lifting! Alors j'ai fait un petit tri, mais petit, j'ai surtout acheté des boîtes pour les ranger, pardon planquer. Ça se voit moins, mais je continue à espérer (l'espoir fait vivre) que cela se voie un peu sur moi. Le pire du pire c'est ce qui vient maintenant. L'ordi. Voyez? Trier les photos. Trier les messages. Trier les documents. Tout

le déménagement en douceur



Devis gratuit

**BALESTRAFIC**

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

## SÉRIE: investir dans les Alpes (IV)

# UNE PROMOTION ACCESSIBLE A VERBIER-VILLAGE

Le projet Alpano offre 26 appartements neufs de haut standing pour des résidences principales. Une offre variée puisque cela va du studio au duplex de 230 m<sup>2</sup>. A découvrir.

C'est une aubaine. Alors que les prix du neuf ou des biens entièrement rénovés à Verbier ont grimpé à 35'000-40'000 CHF/m<sup>2</sup>, la promotion Alpano (contraction d'Alpes et de Panorama) propose des lots entre CHF 9742 et CHF 15'694 du m<sup>2</sup>, selon qu'il s'agisse d'un des studios au niveau 0 ou d'un des duplex aux derniers étages.

### Verbier-Village

A 9 minutes à pied du centre de la station, le charmant petit village de Verbier garde son charme ancestral. Certains chalets datent de 1830. Cette petite bourgade est composée de ruelles étroites et de granges classées, dont les murs sont rarement droits. Verbier-Village se situe à 1400 m d'altitude, avec une orientation plein sud.

Outre le domaine skiable réputé, Verbier est également connu pour son festival de musique classique qui se tient chaque été. L'édition 2024 se déroulera du 18 juillet au 4 août. Relevons que quelques concerts de jazz et de musiques du monde sont aussi prévus.

### Des surfaces généreuses

La promotion est pilotée par Raized Real Estate, laquelle a confié à l'architecte Christophe Corthay, lui-même enfant de Verbier, le mandat d'architecture. Magenta Home Design s'est par ailleurs chargée de concevoir l'architecture intérieure.



**Verbier-Village est à 9 minutes à pied du centre de la station.** DR

Précisons que Raized Real Estate s'occupe en parallèle de deux autres promotions en montagne: les Chalets Benedict à Villars, ainsi que les Résidences Benedict, toujours à Villars.

Avec l'Alpano, on parle de résidences principales parfaitement exposées au sud-ouest. Il s'agit d'une construction offrant une vue imprenable sur la vallée depuis tous les appartements. Un parking souterrain est aussi prévu. Quant aux appartements, la majorité d'entre eux sont dotés de balcons et /ou de terrasses. C'est également le cas pour les dix studios situés au niveau 0. Généralement, on y trouve des balcons de 4 m<sup>2</sup> ou des terrasses dont la surface varie entre 6,3 m<sup>2</sup> et



11,1 m<sup>2</sup>. Ces biens sont proposés à des prix très raisonnables: autour des CHF 10'000 du m<sup>2</sup> en moyenne.

### De belles finitions

Pour chaque appartement, des finitions de grande qualité sont prévues. Par exemple, pour le parquet, les promoteurs proposent un chêne brossé vernis mat (prix au m<sup>2</sup>: CHF 110) et pour les attiques, du chêne vernis mat cuir (prix au m<sup>2</sup>: CHF 140). Autre exemple : les cuisines seront, a priori, réalisées par Veneta Cucine, tandis que l'électroménager proposé pourrait être du V-Zug. Le mobilier de cuisine est conçu

avec un traitement antibactérien unique et dont les émissions de formaldéhydes sont les plus faibles du marché. De plus, tous les vernissages seront réalisés à base d'eau afin de réduire leur impact environnemental.

A ce propos, Raized a fait le choix d'une construction durable. Pour ce projet, il a fait appel à Osmia Advisors, un bureau de conseil spécialisé dans l'intégration de critères de durabilité dans les projets immobiliers. Le projet Alpano vise notamment les objectifs suivants : intégrer les facteurs bioclimatiques dès la conception du bâtiment; mesurer et optimiser le

bâtiment en termes d'émissions de gaz à effet de serre et d'énergie grise (à travers le concept architectural, la gestion des déchets et le choix des matériaux); éviter les substances nocives dans le choix des matériaux dans le second-œuvre et la finition; ou encore, favoriser une économie circulaire (notamment dans le choix de fournisseurs et de mandataires locaux).

### Recours à des énergies renouvelables

Le projet vise la classe CECB A/A du certificat énergétique cantonal des bâtiments, soit la catégorie la plus performante en



### Raized ambitionne de décrocher la meilleure note en termes d'efficacité énergétique. DR

termes d'efficacité énergétique et d'isolation. Le système STEEN de production de chaleur et de rafraîchissement a été intégré au projet pour un approvisionnement majoritairement en énergies renouvelables. Ce projet intégrera le programme Raized Art, mis en place par le développeur. Ce programme prévoit un soutien à la scène artistique locale avec la commande d'une œuvre d'art originale et spécialement conçue pour le bâtiment par un artiste suisse. Rappelons qu'il est prévu que les premiers appartements soient livrés fin 2026.

### Serge Guertchakoff





## CGI CONSEILS

par Nimah ALI ABUKAR, titulaire du brevet d'avocate

# LA LIBÉRATION DE LA GARANTIE DE LOYER: ÉTAPES À SUIVRE POUR LES PROPRIÉTAIRES

Je suis propriétaire d'un appartement loué à des locataires qui avaient fourni une garantie de loyer équivalente à trois mois de loyer lors de la signature du bail. Ces derniers ont résilié leur bail et demandent maintenant, en me soumettant un formulaire à signer, la restitution de leur garantie bancaire pour pouvoir en constituer une nouvelle pour leur prochain logement. Suis-je obligée de donner suite à leur demande? Dans l'affirmative, à quel moment dois-je le faire? Que faire si je constate des dommages dans l'appartement lors de l'état des lieux de sortie? **(Félix S, Genève)**



**P**our se prémunir contre le risque du non-paiement du loyer ou d'éventuelles dégradations à la chose louée, le bailleur peut demander une garantie de loyer au locataire sous forme d'espèces ou de papiers-valeurs, couramment appelée «la garantie». Le Code des obligations suisse prévoit que lorsqu'il s'agit de baux d'habitations – ce qui est le cas en l'espèce –, le bailleur ne peut exiger des sûretés dont le montant dépasse trois mois de loyer. Attention, une fois que la garantie de loyer est prévue dans le contrat de bail, les sûretés ne doivent pas être intégrées au patrimoine du bailleur mais déposées auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt, au nom du locataire.

En pratique, deux démarches sont possibles: soit le locataire se charge de ces démarches et fournit au bailleur un document attestant de la constitution de la



Freepik

## Conseils juridiques en droit immobilier

Laure Meyer, Nimah Ali Abukar et Géraldine Schmidt sont toutes trois 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.

garantie (pratique la plus courante), soit le locataire remet le montant de la garantie de loyer au bailleur, qui le dépose auprès d'un établissement bancaire au nom du locataire. Il découle implicitement de l'obligation de déposer des sûretés sur un compte d'épargne que les sûretés qui sont déposées en espèces doivent produire des intérêts en faveur du locataire.

Pendant la durée du bail, le locataire ne peut pas compenser la garantie avec les loyers dus. Par conséquent, il ne peut cesser de payer les trois derniers mois en se reposant sur cette garantie de loyer.

Pour formellement obtenir la libération de la garantie de loyer, la législation cantonale dispose que le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur

et du locataire, ou en vertu d'une décision judiciaire.

En cas de non-paiement du loyer en cours de bail, le bailleur peut, sous certaines conditions strictes, résilier le contrat de bail de manière anticipée et demander la libération de la garantie en sa faveur, à concurrence du montant des loyers impayés, à condition que le locataire donne son accord. S'il ne parvient pas à obtenir son accord, le bailleur peut intenter une action en paiement à l'encontre de son locataire. C'est une fois qu'il aura obtenu une décision judiciaire condamnant le locataire à payer le montant dû, qu'il pourra alors demander la libération de la garantie de loyer.

Dans votre situation, vous n'êtes ni tenu, ni conseillé de libérer la garantie de loyer avant la fin du bail, quand bien même les loyers seraient à jour. Il est important de noter que la garantie sert aussi à cou-

vrir les éventuels dommages causés par les locataires. Si des dégradations sont constatées et sont imputables à ces derniers, la garantie pourra être utilisée, soit avec leur consentement, soit sur décision judiciaire vous accordant un montant pour les réparations.

Il est donc prudent d'attendre l'état des lieux de sortie avant de libérer la garantie. Si aucun dommage n'est constaté, vous pouvez signer le formulaire qu'ils vous ont soumis pour libérer la garantie de loyer à l'issue de cet état des lieux. En revanche, si des dommages sont identifiés et contestés par les locataires, il vous est fortement conseillé de conserver la garantie de loyer. Toutefois, vous ne pourrez pas indéfiniment la retenir. En effet, la législation cantonale prévoit qu'à défaut d'une action judiciaire intentée par le bailleur contre le locataire dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée et le propriétaire des espèces est autorisé à en reprendre possession. Il est donc conseillé d'agir avant l'échéance du délai d'un an. Enfin, il vous sera aussi loisible de vous mettre d'accord avec vos locataires sur une compensation à prélever sur la garantie en cas de dommages admis.

Par conséquent, il est déconseillé de libérer cette garantie avant d'avoir pu procéder à l'état des lieux de sortie, et avant que tous les loyers aient été réglés.

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8 h 30 à 11 h 30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

## Restauration

# QUAND LE DANEMARK DÉBARQUE SUR LA CÔTE

Peter Rebeiz, président de Caviar House Airport Premium, a inauguré le premier concept de gastronomie, d'hospitalité et de design danois en Suisse. A découvrir à côté du Yotel de Founex.

**C**lin d'œil nostalgique à ceux qui ont connu et apprécié les heures de gloire du Motel de Founex, qui ferma ses portes le 31 mars 1998 et où les noctambules pouvaient se sustenter jusqu'à la fermeture des cuisines à 4 heures du matin (lire le texte ci-contre).

Ainsi, il aura fallu patienter plus d'un quart de siècle pour voir ce site, idéalement situé à la sortie de l'autoroute A1, revivre. Outre l'hôtel Yotel Geneva Lake et ses 237 chambres, intéressons-nous à HVGGE Place. Ce concept danois occupe un second bâtiment adjacent de 2000 m<sup>2</sup>. Il est opéré par Caviar House Airport Premium (Switzerland), que préside Peter Rebeiz, fils du fondateur de la maison Caviar House, et président de cette structure qui exploite de nombreux restaurants dans divers aéroports.

### Art de vivre

HVGGE Place a pour ambition de révéler au grand public l'art de vivre danois. Celui-là même qui permet aux Danois de truster le top 3 des résidents les plus heureux du monde. Comment Peter Rebeiz s'y est-il pris ?

Tout d'abord, il y a ce vaste espace très généreux occupant l'ensemble du rez-de-chaussée qui accueille le restaurant HVGGE, lequel propose plusieurs espaces, puisqu'on y trouve aussi le «Seafood Bar Copenhagen 1960». On retrouve dans cet espace aux couleurs pastel, l'alliance du design danois avec une cuisine composée

de fruits de mer et d'une fusion savante d'ingrédients. C'est cette expérience culinaire qui avait conduit Suzanne et George Rebeiz, les parents de Peter, à fonder Caviar House à Copenhague, d'abord sous le nom de Rebeiz Traders dans les années 1950, puis sous l'appellation Caviar House dans les années 1960.



### Expérience danoise

En parcourant la côte danoise, on tombe sur de nombreux petits restaurants et bars qui mettent à l'honneur les produits de la mer, toujours avec simplicité, en mettant juste le produit en avant. Voilà ce qui a inspiré Peter Rebeiz lorsqu'il a créé ses Caviar House Seafood Bars aux quatre coins du monde. Près de 60 ans plus tard, alors qu'il a cédé ses parts au sein du groupe Caviar House & Prunier, Peter Rebeiz a souhaité renouer avec ses racines danoises. Seafood Bar Copenhagen 1960 propose une sélection de plats de fruits de mer, tels que du homard, des écrevisses, des crevettes et des huîtres, ainsi que du caviar et du saumon, lesquels

s'assortissent généralement de bière danoise ou d'Aquavit. Sans oublier les mythiques smorrebrods (une spécialité composée de pain noir tartiné de beurre sur lequel on ajoute de l'avocat, des crevettes, du gravlax de saumon avec de la betterave et de la moutarde douce, etc.

Quant au restaurant HVGGE lui-même, il propose une sélection de menus à base d'ingrédients locaux provenant du Danemark, le tout servi dans une vaisselle d'exception: celle de la marque Royal Copenhagen.

### Salle de banquet

Le bâtiment offre au sous-sol un auditorium pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes, idéal pour des événements musicaux, et bénéficiant de la lumière du jour grâce à une sorte de puit de lumière longeant l'une des façades. Au 1<sup>er</sup> étage, plusieurs salles modulables sont disponibles pour les entreprises, ainsi que pour la clientèle locale et celle de l'hôtel. Cet espace peut recevoir jusqu'à 150 personnes. De quoi amener une certaine émulation avec son voisin l'Everness Hotel & Resort, un magnifique quatre étoiles refait à neuf voici près de cinq ans et qui est doté de 170 chambres. Enfin, last but not least, le rooftop HVGGE qui offre une vue à 180° sur le lac Léman et qui ambitionne de recréer le paysage de bord de mer danois, avec ses mottes de sable et de hautes herbes. A découvrir.

**Serge Guertchakoff**

**Hôtellerie**

# YOTEL, LA RÉSURRECTION DU MOTEL DE FOUNEX?

Serait-ce la fin d'un long feuilleton? Depuis la fermeture du mythique motel en 1998, de nombreux projets s'y sont succédés sans aboutir: centre d'accueil pour requérants, hôtel McDonald, hôtel Hilton, hôtel de luxe, et, finalement Yotel. Récit.

**D**ifficile de ne pas s'intéresser à cet endroit : En Balessert, situé à la sortie immédiate Divonne/Coppet de l'autoroute A1. C'est un Français, Michel Roquet, qui est à l'origine de la construction en 1963, juste avant l'inauguration en 1964 de l'autoroute A1, du Motel de Founex. Ce dernier contenait 120 chambres, un bar dancing et un restaurant où l'on pouvait manger jusqu'à 4 heures du matin. De quoi susciter un réel intérêt pour les noctambules ou simplement pour les nombreux résidents de la Côte et de Genève qui revenaient d'un concert au Palais de Beaulieu ou d'une soirée au MAD de Lausanne. Le Paléo y logeait une bonne partie de ses artistes. Déçu de ne pas être logé dans un palace, le groupe Stray Cats s'y défoulera en démolissant le mobilier de plusieurs chambres.

**Failite**

Ce lieu mythique a entre-temps changé de mains. Un homme d'affaires algérien, Mohamed Ait-Said, fut son dernier exploitant et propriétaire. Il laissa de grosses ardoises et la faillite fut prononcée le 27 février 1998 avec une fermeture définitive fixée au 31 mars 1998 à 13h30. Dans les mois qui suivent, cette parcelle de 15'000 m<sup>2</sup> et ses bâtiments vides suscitent de nombreuses envies. La Fareas, la fondation qui s'occupe de l'accueil des requérants d'asile dans le canton de Vaud, réagit la première. Mais les réactions négatives sont nombreuses et elle renonce rapidement.

**Ecolint et McDo**

Puis des discussions sont menées entre l'Ecole Internationale de Genève, sa voisine avec son campus de la Châtaigneraie, victime de son succès, et le groupe McDonald. Ces réunions n'aboutiront pas, même si Urs Hammer rachètera en juin 2000 pour McDo la parcelle pour 3,5 millions de francs. Le géant américain envisage un hôtel, un restaurant et un McDrive. Mais le projet rencontre de vives oppositions. De son côté, l'Ecolint fera finalement construire un nouveau bâtiment en 2011.

Jean-Pierre Sutter va par la suite reprendre le terrain à Urs Hammer, alors que le bâtiment est devenu une ruine. En février 2006, le Tribunal administratif lève les oppositions, ce qui n'empêche pas six familles de recourir devant le Tribunal fédéral. Ce dernier rejette les dernières oppositions en janvier 2007. On parle alors d'un projet d'hôtel deux ou trois étoiles d'une

capacité de plus de 150 lits, ainsi que de 6000 m<sup>2</sup> de bureaux. C'est alors qu'en 2009, un certain Edmond Honoré reprend le droit de superficie du propriétaire du terrain pour mettre à l'enquête un nouveau projet avec un Hilton, un restaurant et un centre administratif de 6000 m<sup>2</sup>. En janvier 2012, c'est une société appartenant à feu Henri Ferdinand Lavanchy (fondateur d'Adia Interim), Bonmont Country Clubs, qui rachète la parcelle et les ruines du motel. Le bureau d'architectes Dominique Grenier obtient l'autorisation de construire en 2012. Le motel est enfin démoli. Nouveau rebondissement : c'est la société zougnoise Conamo, proche du groupe Stoneweg, qui rachète le projet auprès de Bonmont Country Clubs. Au final, le chantier est confié à l'architecte Antoine Ris par le nouveau maître d'ouvrage et l'hôtel Yotel peut ouvrir fin 2023. Il comporte 237 chambres. Il s'agit du 22<sup>e</sup> hôtel de cette chaîne dirigée par Hubert Viriot.

**Serge Guertchakoff**

## Portrait d'un alumni de l'IEI

# L'IMMOBILIER SOUS L'ANGLE FINANCIER

Alors que le fils de Mario Cavaleri, qui fut notamment à la tête de l'Office cantonal du logement, s'imaginait devenir analyste financier, il a finalement rejoint une entreprise de conseil immobilier fondée par Lorenzo Pedrazzini et François Micheli.

**A**vant de reprendre récemment AMI International (Suisse), avec Raphaël Reginato, Bertrand Cavaleri aura œuvré dès novembre 2003 dans cette société qui traite de l'immobilier sous un angle financier.

Bertrand Cavaleri est né et a grandi à Lancy (GE). Son père, Mario, fut notamment à la tête de l'Office cantonal du logement. Sur le volet scolaire, le jeune Bertrand décroche tout d'abord une maturité moderne, puis effectue un parcours classique en gestion d'entreprise au sein de HEC Genève, qu'il complète avec un DEA en économie et finance. En novembre 2000, il prend beaucoup de plaisir à effectuer un stage universitaire de six mois au sein de la Fondetec (Fondation pour le Développement des Emplois et du Tissu Economique en Ville de Genève) pour laquelle il réalise diverses analyses financières et gère des dossiers de demandes de financement de PME, entre autres. «J'ai particulièrement apprécié la grande diversité des dossiers à traiter».

### Changement d'orientation

«Je m'imaginais devenir analyste financier dans une banque. Mais quand je suis arrivé sur le marché du travail en 2003, ce dernier



Bertrand Cavaleri

était bouché», se souvient-il. Finalement, après une rencontre avec Lorenzo Pedrazzini, qui venait de lancer AMI International avec François Micheli, il décroche un stage de trois mois en novembre 2003. A côté de cela, il éprouve une certaine passion pour le journalisme musical. C'est ainsi qu'il aura notamment l'occasion d'interviewer le groupe de punk rock américain Green Day en 2005, venu en concert à Bâle.

François Micheli ayant suivi les cours de l'Institut d'Etudes Immobilières (IEI), l'encourage à faire de même. Poursuivant son parcours professionnel chez AMI, Bertrand Cavaleri va ainsi parfaire sa formation entre 2005 et 2007. «J'ai adoré l'IEI qui m'a ouvert les portes de beaucoup de domaines liés à l'immobilier, notamment les volets juridiques, techniques et administratifs. Cela m'a permis d'apprendre énormément de choses.» Il a longtemps utilisé ses classeurs de cours pour rafraîchir ses connaissances. Plusieurs fois par mois, il revoit des anciens de sa volée. «Beaucoup d'entre eux sont devenus des spécialistes dans leur domaine».

### Les particularités d'AMI

Comme annoncé dans notre précédente édition, Bertrand Cavaleri et son associé Raphaël Reginato viennent de reprendre les rênes d'AMI International. «Chez AMI, nous avons trois principaux pôles d'activités: le conseil en investissement, généralement en amont d'une vente (on peut citer par exemple les murs de la Clinique la Prairie); la direction de portefeuilles immobiliers (représentant 30 millions de francs d'état locatif); et les expertises.» Bertrand Cavaleri est d'ailleurs membre de la Chambre suisse des Experts en estimations Immobilières (CEI) depuis 2016. Il officie également en tant qu'expert auprès de la fondation Lithos et pour la SICAV immobilière de la banque Bonhôte. Enfin, il a enseigné l'expertise immobilière à la SVIT School de 2018 à 2021. «J'ai beaucoup aimé mais cela devenait chronophage».

### Serge Guertchakoff

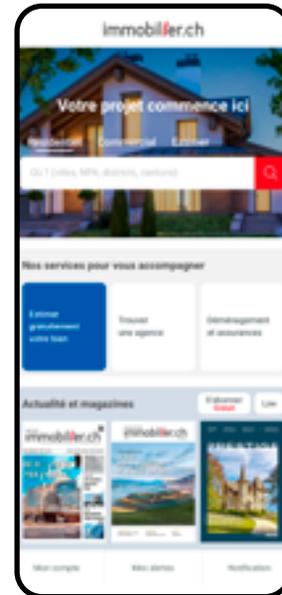


## Annonces immobilières

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

Les annonceurs présents dans ce numéro:

MOSER VERNET & CIE	27, 28
RÉGIE DU MAIL	28
BORY	28
GRANGE IMMOBILIER	29
BARNES	30
GEROFINANCE – RÉGIE DU RHÔNE	31



Retrouvez toutes les annonces des biens à la vente et à la location des agences immobilières romandes sur immobilier.ch

Genève | Élégance en Vieille-Ville

CHF 2'990'000.-



 2 chambres  186 m<sup>2</sup> PPE

- 
- 1<sup>er</sup> étage
  - Traversant
  - Rénovation en 2009
  - Cave



 Service ventes  
+41 22 839 09 47



## Envie de décrocher la lune ?

Notre mission sur terre ?

Mettre à votre disposition toutes nos compétences pour vous accompagner dans le domaine de la promotion immobilière. Grâce à notre solide expérience, nous vous offrons un service personnalisé.

Pour la promotion immobilière, vous êtes à la bonne adresse.

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

uspi<sup>f</sup>genève

REGIEDUMAIL  
www.regies.ch

### Satigny | Bureaux 111 m<sup>2</sup>

A LOUER



- Maison-Carrée 31
- CHF 1'860.-/mois + FA
- Lumineux
  - Calme
  - Proche autoroute
  - Libres de suite
- Sophie EXCHAQUET DOMS  
022 839 09 17

### Hyper centre | Bureaux 238 m<sup>2</sup>

A LOUER



- Rue de la Pélisserie 18
- CHF 11'360.-/mois
- Grand standing
  - Récemment rénovés
  - Espace modulable
  - Beaucoup de cachet
- Angela MARTIN  
022 839 91 69

uspi<sup>f</sup>genève

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



MOSER VERNET & CIE



### Chêne-Bourg

CHF 1'950'000.-

Situé au cœur de Chêne-Bourg, cet appartement dispose de beaux volumes et d'une magnifique terrasse. Il est composé de quatre chambres à coucher et deux salles de bains, un spacieux séjour avec cheminée fonctionnelle et un espace salle à manger, une cuisine équipée avec espace de rangement. Une cave et une place de parking extérieure complètent ce bien.

Réf. 38592



### Genève

CHF 960'000.-

Proche des commerces et transports publics, non loin des Organisations Internationales, cet appartement lumineux et moderne a été conçu avec goût. Il dispose d'une belle pièce de vie avec cuisine ouverte et accès au balcon, une chambre à coucher spacieuse ainsi qu'une salle de bains avec espace buanderie. Un box et une cave complètent ce bien.

Réf. 39862

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

www.bory.ch

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

COURTIERS  
PARTENAIRES  
uspi<sup>f</sup>genève



**VANDŒUVRES**

Propriété au centre du village

réf. 39548

- > Nichée sur une parcelle de 2'000 m<sup>2</sup>
- > Très lumineuse, vaste pièce de vie
- > Garage double et places extérieures



🏠 340 m<sup>2</sup> 🛏 5 chambres 🚪 12 pièces **Prix sur demande**



**GENÈVE - RIVE DROITE**

Spacieux appartement

réf. 37824

- > Situé à proximité de la gare Cornavin
- > 7<sup>e</sup> étage, vue panoramique sur la ville
- > Grande cave, location parking possible



🏠 217 m<sup>2</sup> 🛏 4 chambres 🚪 7 pièces **CHF 2'500'000.-**



**GRAND-LANCY**

Villa individuelle à rénover

réf. 39235

- > Au calme dans le quartier résidentiel de Lancy
- > Vaste parcelle de 1'782 m<sup>2</sup>
- > Garage et couvert à voitures



🏠 200 m<sup>2</sup> 🛏 4 chambres 🚪 7 pièces **CHF 2'800'000.-**



**JUSSY**

Magnifique bâtisse rénovée

réf. 39434

- > Propriété du XVII<sup>e</sup> alliant modernité et authenticité
- > Grandes pièces de vie avec éléments d'époque
- > Cours en boulets, jardin et piscine extérieure



🏠 430 m<sup>2</sup> 🛏 6 chambres 🚪 11 pièces **CHF 4'950'000.-**

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY

EXCLUSIVITÉ



**BERNEX**

Réf. BA-122240

**Lumineuse villa contemporaine contiguë.** Construction Minergie de 2013, 230 m<sup>2</sup> utiles, 4 chambres, 2 places de parc.

Veronica Esposito  
022 809 00 71

**CHF 2'150'000.-**

EXCLUSIVITÉ



**CROIX-DE-ROZON**

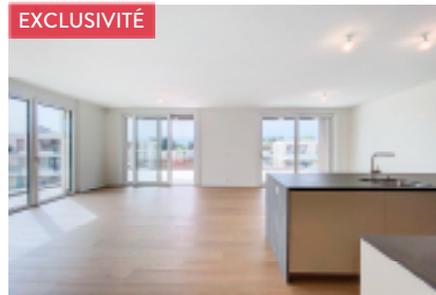
Réf. BA-122156

**CASATAX! Agréable appartement traversant.** 5 pièces, surface PPE de 112 m<sup>2</sup>, deux balcons totalisant 26 m<sup>2</sup>, box en sous-sol.

Sébastien Rohner  
022 809 00 86

**CHF 1'200'000.-**

EXCLUSIVITÉ



**TROINEX**

Réf. BA-121895

**Magnifique attique neuf de 6 pièces THPE.** 191.8 m<sup>2</sup> PPE, 4 chs, 3 sdb, terrasse d'angle de 100 m<sup>2</sup> orientée sud. 2 boxes + 1 XXL.

Sylvia Patella  
022 809 00 50

**CHF 2'990'000.-**

GENÈVE



**TROINEX**

Réf. BA-121660

**Agréable maison familiale avec piscine.** Env. 760 m<sup>2</sup> de parcelle, 2 terrasses, jardin. 192 m<sup>2</sup> utiles, 4 chs, 2 sdb. Box + 2 pl. de parc.

Alessia Estupina  
022 809 00 77

**CHF 2'295'000.-**

EXCLUSIVITÉ



**PETIT-LANCY**

Réf. BA-122275

**Appartement d'angle 5 pièces avec loggia.** 5<sup>e</sup> étage, 128 m<sup>2</sup> PPE et loggia de 23 m<sup>2</sup>, 3 chs, 2 sdb. Label Minergie. 1 pl. de parc int.

Sylvia Patella  
022 809 00 50

**CHF 1'640'000.-**

EXCLUSIVITÉ



**GENÈVE**

Réf. BA-121952

**Magnifique appartement rénové avec jardin.** 211 m<sup>2</sup> PPE, 3 chs, 2 sdb. Jardin d'env. 200 m<sup>2</sup> + terrasse 40 m<sup>2</sup>. Cave et parking ss.-sol.

Sébastien Rohner  
022 809 00 86

**CHF 3'290'000.-**

GENÈVE



**BOGIS-BOSSEY**

Réf. GD-122289

**À voir absolument.** 230 m<sup>2</sup> habitables, construction récente, 5 chambres, finitions de standing. Chauffage par PAC. Joli jardin.

Carole Coutaz  
022 737 17 36

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

EXCLUSIVITÉ



**COINSINS**

Réf. BA-122291

**Lumineuse villa individuelle.** 200 m<sup>2</sup> hab., 4 chambres, finitions soignées. Au cœur de la nature, parcelle de 1'000 m<sup>2</sup>. Garage double.

Carole Coutaz  
022 737 17 36

**CHF 2'790'000.-**

EXCLUSIVITÉ



**BASSINS**

Réf. BA-122157

**Ravissante maison avec vue lac et Alpes.** 226 m<sup>2</sup> habitables, salon avec cheminée, 5 chambres, parcelle d'environ 2'335 m<sup>2</sup>.

Yann Batardière  
022 365 75 76

**CHF 2'090'000.-**

LA CÔTE

**Tous types de biens  
et surtout le vôtre.**

Découvrez toute notre offre sur notre site : [www.barnes-suisse.ch](http://www.barnes-suisse.ch)




**LOCATION PRESTIGE**

Confiez la prestation de recherche de locataires à notre équipe de courtiers «Location Prestige» de Gerofinance | Régie du Rhône :

- Connaître le marché et ses clients potentiels nécessite une étude toute particulière dont nos courtiers maîtrisent les paramètres. Il s'agit de définir le loyer correct et les actions marketing à effectuer afin de toucher la bonne cible, pour louer au plus vite et au meilleur prix.



Toutes les annonces Location Prestige sont maintenant sur :  
[www.gerofinance.ch/prestige](http://www.gerofinance.ch/prestige)



Réf. B-4456

**GENÈVE**
**Villa individuelle contemporaine avec piscine**

- Cuisine moderne entièrement équipée
- Vaste salon lumineux agrémenté d'une cheminée fonctionnelle
- Cinq chambres, trois salles de bains

Stéphanie Konikoff  
**022 325 53 81**

**CHF 12'500.-/mois**  
 Charges individuelles



Alicia Losey  
 Courtière Genève



Stéphanie Konikoff  
 Courtière Genève



Ginette Firinu-Gonthier  
 Courtière La Côte



Réf. B-4431

**GY**
**Maison de village meublée, 3 chambres**

- Grande pièce de vie avec accès à la belle terrasse
- Cuisine entièrement équipée et fermée
- Trois belles chambres avec armoires

Alicia Losey  
**022 325 53 82**

**CHF 4'700.-/mois**  
 Charges individuelles



Réf. B-774

**TANNAY**
**Magnifique villa d'environ 380m2**

- Des pièces de vie lumineuses avec une belle hauteur de plafond
- 4 chambres avec salle d'eaux privées
- Garage double, places extérieures et piscine chauffée

Ginette Firinu-Gonthier  
**022 950 97 92**

**CHF 11'500.-/mois**  
 Charges individuelles

# MAXI-DISCOUNT

QUATRE MAGASINS À GENÈVE

www.maxidiscout.ch

25, Av. du Pailly  
1220 Les Avanchets  
Tél. 022 700 93 83 ①

26, rue de la Terrassière  
1207 Genève  
Tél. 022 700 93 84 ②

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

17-19 rue St-Clotilde  
angle Bd Carl-Vogt -1205 Genève  
Tél. 022 321 42 79 ④



## Le plus grand magasin d'électroménager à Genève

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

+ de  
2000  
m<sup>2</sup>

**Whirlpool** Climatisation PACW29COL

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



**SUPER PRIX+SERVICE**  
**288.-**  
Au lieu de 1312.-  
**GARANTIE 2 ANS**

**BOSCH** Lave-linge WAN28258FR

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



1 à 8 kg  
**Garantie 24 mois**

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

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

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



**Garantie 24 mois**

30 programmes automatiques  
Nettoyage pyrolyse

**SUPER PRIX+SERVICE**  
**968.-**  
Au lieu de 2698.-  
**GARANTIE 2 ANS**

**BOSCH** Lave vaisselle SMS 21TW43E

12 couverts • Système auto 3in1, détection lessivelle automatique • 5 programmes • Démarrage différé 1-24h • Affichage temps restant • Niveau sonore de 48 db • Cuve polinox • Sécurité AquaStop 100% anti-fuite • Dimensions (H x L x P) : 84,5 x 60 x 60 cm



**Garantie 24 mois**

**SUPER PRIX+SERVICE**  
**488.-**  
Au lieu de 1198.-  
**GARANTIE 2 ANS**

163cm  
Smart TV  
**2 ans de garantie**

**SAMSUNG** TV QLED 4K UHD TQ65Q65C

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

**SUPER PRIX+SERVICE**  
**738.-**  
Au lieu de 1698.-  
**GARANTIE 2 ANS**

139cm  
Smart TV  
**2 ans de garantie**

**SAMSUNG** TV QLED 4K UHD TQ55Q65C

Résolution 3840 x 2160 pixels • 50Hz • Quantum HDR • SmartTV • WiFi • 3 x HDMI • 2 x USB • TV Connectée : Navigateur Internet • HbbTV

**SUPER PRIX+SERVICE**  
**548.-**  
Au lieu de 1248.-  
**GARANTIE 2 ANS**