

NEWS

# immobilier.ch



+ d'articles + d'annonces sur [www.immobilier.ch](http://www.immobilier.ch)

Avril 2025 · N° 1130

## UN QUARTIER EN PLEIN ESSOR À PLAN-LES-OUATES

Alors que la pénurie de logements frappe durement le canton, la construction d'un quartier d'envergure dans la campagne genevoise vient de démarrer pour offrir 551 appartements à la population. **8-9**

### Notre cahier

10 pages  
d'annonces  
immobilières  
dès la page 21

Vaud

Être propriétaire,  
un réel  
casse-tête

**14-15**



Freepik

Genève

Fin de la saga  
du 16 Grand-Rue

**18-19**



DR

**VOTRE ENTREPRISE  
MÉRITE LA MEILLEURE  
TRANSMISSION !**

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

**REMI(COM)**

SPECIALISTE EN TRANSMISSION D'ENTREPRISES

☎ 0840 800 000

✉ [pme@remicom.com](mailto:pme@remicom.com)

🌐 [www.remicom.com](http://www.remicom.com)

# Panneaux solaires Couvrir tous les toits et façades est disproportionné

**NON**  
à l'initiative  
extrême

**OUI**  
au Contre-  
projet

Chères Genevoises, chers Genevois,

Le 18 mai, faisons avancer rapidement notre canton vers un avenir solaire radieux et ambitieux !

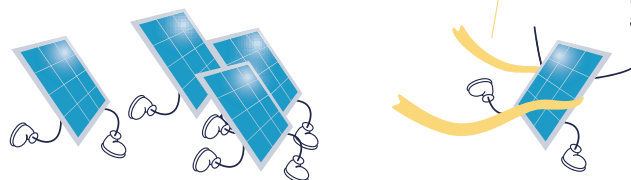
D'un côté, une initiative (IN 191) extrême qui va défigurer villes et villages en imposant sans distinction l'installation de panneaux sur tous les toits, façades et balcons.

De l'autre, un contre-projet efficace qui répond à 100% aux objectifs climatiques ! Immédiatement applicable, **c'est le moyen le plus rapide pour atteindre nos objectifs sans enlaidir notre canton.**



Votation du 18 mai 2025

**contre-projet-OUI.ch**



Pour faire  
gagner  
le solaire  
à Genève !



## SOMMAIRE

### 4-15 Actualité

Les brèves immobilières

Le droit de préemption,  
un outil à double tranchant

Changement d'échelle  
à Plan-les-Ouates (GE)

Quand les investisseurs  
découvrent la biodiversité

L'immobilier industriel  
genevois reste stable

Genève serait désormais  
plus chère que Londres

Suisse romande: être propriétaire  
dans un contexte mouvant

### 16-19 Immobilier

Croissance stable pour  
Gerofinance | Régie du Rhône

La chronique de CGI Conseils

Fin de la saga du  
16 Grand-Rue à Genève

### 20 Formation

Le portrait d'André Bender,  
alumni IEI

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 / 19 fois par an

Envoi emails: 80'000 exemplaires

Publicité: Sylvie Bernaudon, Donatien Presutti

[info@immobilier.ch](mailto: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

## MIGROS CRÉE UN CENTRE POUR LE NÉGOCE

Alors que le groupe Migros ne cesse de céder diverses activités, nous avons appris qu'il a décidé de créer un centre de compétences pour les matières premières à Zurich, au sein de Migros Industrie. Dans un premier temps, 7 personnes seront regroupées dans ce centre et offriront leurs compétences à l'ensemble du groupe. Cela va concerner les matières premières «fraîcheur» (telles que la viande ou les œufs), ainsi que l'alimentaire non frais (café, cacao, riz, etc.) ou encore le non-food (bois, papier, pâte à papier).

## ALEXANDRE GARESE DOUBLE LA MISE

Le Français Alexandre Garese, présent dans le classement des 300 plus riches publié par Bilan avec une fortune estimée entre 400 et 500 millions de francs, vient de dépenser 40,15 millions de francs pour s'offrir une seconde propriété sur le coteau de Cologny. Après un premier achat effectué en 2022 d'une propriété faisant face à Genève-Plage pour 40 millions de francs à Eva Tornqvist, cette fois-ci son choix s'est porté sur une propriété située juste après le Yacht-club, plus

proche de Vézenaz, achetée à Sergei Scherbakov. Précisons qu'Alexandre Garese investit notamment dans les nanotechnologies et dans les camions rétrofités hydrogène.

## LA FONDATION PRAILLE-ACACIAS- VERNETS ACHÈTE

C'était prévu, la Fondation PAV essaye de maîtriser un maximum de parcelles dans cette zone amenée à voir surgir des nouveaux quartiers principalement résidentiels. À cette fin, elle vient de finaliser l'acquisition pour 12,1 millions de francs de trois ateliers situés rue Boissonnas 14-16-18-20 au cœur de la zone industrielle des Acacias. Les vendeurs? Soverino Real Estate Management, présidé par Yarom Ophir.

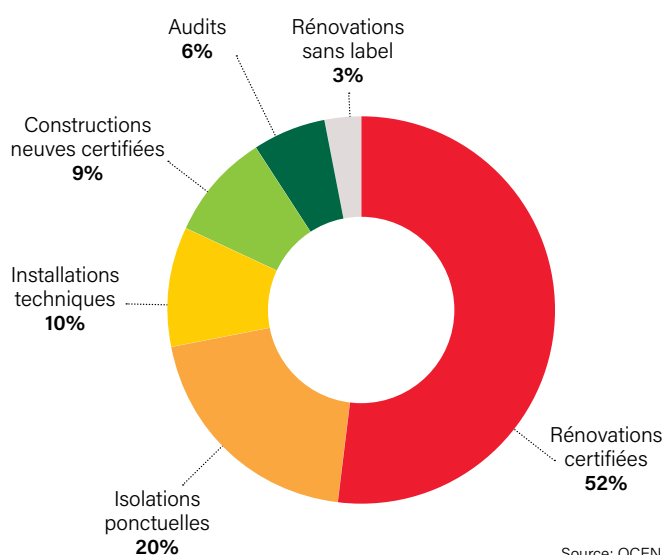


## IMMO BRÈVES GENÈVE

## COUP D'ACCÉLÉRATEUR AU NIVEAU DES RÉNOVATIONS

Un bilan sur l'augmentation des subventions destinées à la rénovation du parc bâti genevois en 2024 a été réalisé, alors que, pour rappel, le Grand Conseil a approuvé un crédit d'investissement exceptionnel de 500 millions de francs en mars 2024. Résultat: l'an dernier, plus de 2000 demandes de subventions ont été traitées par l'Office cantonal de l'énergie. Le montant total alloué a ainsi dépassé les 50 millions de francs (+31%) contre 38,1 millions en 2023, envoyant un signal positif pour la modernisation du bâti genevois. **JM**

TYPES DE PROJETS DE RÉNOVATION ENGAGÉS EN 2024



Batima et C21

## LA 2<sup>E</sup> ÉTAPE DU QUARTIER BELLE-TERRE PREND DE L'ÉLAN

Situé sur la commune de Thônex, le quartier Belle-Terre poursuit son développement avec le lancement fin mars des enquêtes publiques relatives aux plans localisés de quartier (PLQ) de sa deuxième étape. Après la livraison de la première phase en 2021, comprenant 670 logements et environ 12'000 m<sup>2</sup> d'activités (ainsi qu'un groupe scolaire complet), cette nouvelle étape prévoit la réalisation d'à peu près 1000 logements supplémentaires et l'aménagement de 10'500 m<sup>2</sup> d'activités (avec l'implantation d'une crèche communale). Aux manettes de ce développement: Batima et C21 (Comptoir d'investissements immobiliers), la Ville de Thônex et l'Etat de Genève. La mise à l'enquête publique se tient quant à elle jusqu'au 28 avril. **JM**



DR

## LE DOMAINE D'EVORDES EST CLASSÉ À BARDONNEX

Début avril, l'ancien domaine patricien d'Evordes, dans la commune de Bardonnex, a été classé par le Conseil d'Etat. Par cette mesure, le gouvernement entend assurer la pérennité de l'un des plus beaux ensembles historiques de la campagne genevoise. Celui de la prestigieuse famille genevoise des Fabri qui possède des terres à Evordes dès la fin du 16<sup>e</sup> siècle sur lesquelles elle construit un bâtiment de ferme en 1700, puis peu après 1754, une belle maison de maître. Elle fait dessiner une vaste cour et planter une longue allée d'arbres dans l'axe de la maison, donnant ainsi des airs de noblesse à sa résidence. Ce paysage sur fond de Salève a de ce fait inspiré à plusieurs reprises le peintre Ferdinand Hodler. **JM**

## L'aperçu de l'actu

Au cours de l'année 2024, **2549 logements** ont été construits dans le canton.

Le bilan intermédiaire du **plan directeur cantonal 2030** de Genève est disponible depuis le 1<sup>er</sup> avril.

Un îlot de bureaux pourrait être transformé en 196 logements à **Cointrin**, ce qui ferait de cette conversion la plus vaste opération de ce type.

**La Fondation pour les terrains industriels de Genève** (FTI) lance la 3<sup>e</sup> édition de son appel à projets DÉFI'25 sur le thème de l'économie circulaire et des circuits courts.





Freepik

## INITIATIVE DU PS: LA LOI CANTONALE SUR L'ÉNERGIE EN PÉRIL?

La Chambre vaudoise immobilière (CVI) a réagi fin mars à l'annonce du PS vaudois qui souhaite lancer une initiative populaire visant à modifier la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Le but serait d'instaurer toute une série de contraintes supplémentaires qui auront pour effet de compliquer les procédures administratives et judiciaires et de décourager la rénovation énergétique des bâtiments. Or, le projet de loi cantonale sur l'énergie débattu actuellement au sein d'une commission du Grand Conseil prévoit l'assainissement des grands immeubles énergivores d'ici 10 ans et des immeubles énergivores de plus petite taille d'ici 15 ans. «Ces délais ne pourraient manifestement pas être tenus si les contraintes prévues dans l'initiative du PS vaudois devaient être mises en œuvre», s'enquiert la CVI. À suivre. **JM**

## UNE RÉSIDENCE POUR SENIORS À CRANS

Le chantier de «Longevity Housing», un projet intergénérationnel à Crans, vient de démarrer. Constitué de trois bâtiments mêlant logements et activités publiques dans un cadre pensé pour le bien-être, l'autonomie et la mixité des générations, il offrira aux seniors locataires des prestations de services et de confort conçues autour du symbole de l'immortalité. Les 57 logements adaptables dans le temps et dessinés par le bureau FdMP architectes à la demande du maître d'ouvrage, les Résidences Principales, vont être construits sur la dernière tranche d'un quartier développé récemment. À 5 minutes en bus de Nyon, ces résidences proches du lac jouiront de multiples services (ouverts au public également), tels qu'une conciergerie, un lounge bar, un fitness pour aînés, un restaurant, une salle des fêtes privatisable, un parc de 13'000 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un centre médical. **JM**



FdMP architectes

## IMMO BRÈVES VAUD

### UNE ÉTAPE CLÉ POUR QUAI OUEST À RENENS

Le quartier de la gare de Renens est en pleine voie de réaménagement. Les quais de cette dernière ont été élargis, prolongés et surélevés, la Place de la Gare a été transformée, une passerelle a été créée au-dessus des voies, et un nouveau passage sous-voies a vu le jour. Reste à présent le bâtiment TRAVIS qui sera bâti d'ici 2026 à l'est de la gare actuelle (côté Lausanne). Débuté en 2023 et devisé à 75 millions de francs par CFF Immobilier, le chantier a pu terminer sa phase de terrassement le mois dernier, entamant le début du gros œuvre par une cérémonie de pose de première pierre. Ce bâtiment offrira 86 appartements, 3800 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et d'activités, une vélostation, des espaces publics de qualité et une interface multimodale. **JM**



CFF Immobilier

### L'aperçu de l'actu

En raison de l'abandon de la **station du métro m3 au Flon**, la Ville de Lausanne est en train de réajuster son projet de transformation de la place de l'Europe en une interface de mobilité majeure au centre-ville.

Prévu sur quatre ans et 3,7 kilomètres, le réaménagement de la route cantonale entre **Vuitebœuf et Sainte-Croix** a reçu ses premiers coups de pioche mi-mars.

C'est officiel, **la place du Marché à Vevey** sera en travaux dès le 3 novembre et durant plus de deux ans.

## IMMO BRÈVES SUISSE

## LE FONDS REALSTONE RSF CONSTRUIT TOUJOURS PLUS

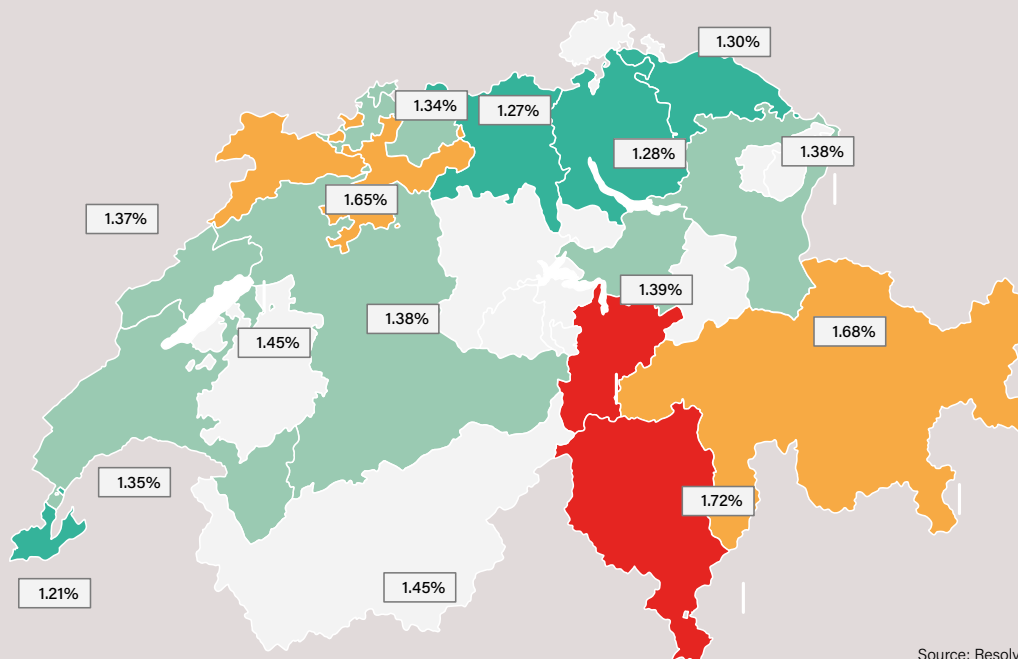
Visant à augmenter son allocation résidentielle et à réduire la vacance de ses surfaces commerciales, le fonds Realstone RSF a obtenu deux permis de construire récemment entrés en force. Le premier pour ériger deux nouveaux immeubles à la rue de la Paix à Gland (VD). Ceux-ci totaliseront 78 logements sur 4846 m<sup>2</sup> ainsi que 473 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. La valeur vénale projetée s'élèvera à 35 millions de francs et le chantier démarrera ces prochaines semaines pour se terminer au deuxième semestre



AL30 Architectes Sàrl

2027. Le second permis a été obtenu pour la transformation d'un étage supplémentaire de l'immeuble Octagon au Grand-Saconnex (GE) en résidence meublée avec services, portant ainsi le total à 103 chambres. **JM**

## LES MEILLEURS TAUX HYPOTHÉCAIRES DU PREMIER TRIMESTRE 2025



Source: Resolve

## ZOOM SUR LE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE SUISSE DE DÉBUT 2025

Resolve, courtier hypothécaire indépendant en Suisse, a publié son rapport du premier trimestre 2025 sur ce segment à l'échelle suisse et, globalement, le marché hypothécaire résidentiel se porte à merveille, avec un volume de transactions revenu à ses niveaux d'avant-COVID et une taille moyenne des prêts en hausse (+5% en un an). En revanche, les immeubles de rendement ont perdu de leur attrait, bien qu'ils demeurent une valeur refuge dans un marché boursier mondial agité. Dans ce contexte, les écarts entre les meilleures et les moins bonnes offres de taux hypothécaires dépassent désormais 1%, permettant jusqu'à 9000 francs d'économies annuelles pour les emprunteurs les mieux informés. **JM**



Freepik

## LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION FAIT PART DE SES EXIGENCES

D'après les statistiques de la Société suisse des entrepreneurs, un maçon sur cinq manquera d'ici 2030, puis un maçon sur trois à l'horizon de fin 2040. Les syndicats sont donc montés au front le 7 avril dernier au nom des quelque 80'000 travailleurs couverts par la Convention nationale du secteur principal de la construction (CN) qui expirera cette année. Les renégociations ont alors débuté. Parmi les revendications: une pause du matin indemnisée, des journées de travail moins longues, la limitation du travail le samedi, une augmentation de salaire décente ou encore la fin du temps de déplacement non rémunéré. **JM**

## L'aperçu de l'actu

Sept nouvelles communes suisses ont été ajoutées à la liste des 337 où les résidences secondaires sont limitées, notamment celle de **Mauraz** (VD).

Le **Conseil fédéral** a modifié une ordonnance (l'OBLF) afin d'accroître la transparence des baux à loyer et que les locataires puissent mieux évaluer leur loyer initial.

Selon une étude de **Comparis**, 51'000 ménages romands seraient déjà activement à la recherche d'un bien immobilier en France pour y vivre en tant que frontaliers.



## Développement

# UN INSTRUMENT À DOUBLE TRANCHANT

Simple outil de régulation, concurrence déloyale ou véritable moyen d'expropriation, le droit de préemption utilisé par les communes ne fait en tout cas pas l'unanimité. Explications.



**P**réempter. Ce terme est sans doute venu jusqu'à vos oreilles au moins une fois ces derniers mois mais n'a rien d'étranger, de péjoratif ou de barbare. De plus en plus utilisé par les autorités, ce droit public leur permet de se substituer à un acheteur privé pour acquérir une zone à bâtir de logements. Il fait néanmoins couler beaucoup d'encre à l'heure où les opportunités foncières se font rares. La 20<sup>e</sup> édition du CIFI Real Estate Investment Event qui s'est déroulée fin mars est justement revenue sur les diverses contradictions de ce fameux «DDP».

### Une Genève interventionniste

«Concrètement, le droit de préemption légal a pour but de favoriser la construction de logements d'utilité publique (LUP), d'assurer une nécessaire densification et de lutter contre les prix dits excessifs dans les zones en développement. À Genève par exemple, l'Etat peut donc préempter le terrain pavillonnaire d'une villa qu'un particulier souhaiterait acheter pour s'y installer avec sa famille durant 20 ans, afin qu'un développeur y édifie un quartier à la place (comprenant des LUP)», définit Guillaume Barazzone, avocat associé chez Jacquemoud Stanislas.

Vendeur comme ex-acheteur se retrouvent alors contraints de céder la propriété, soit aux prix et conditions fixés

dans l'acte de vente initial, soit selon les exigences de l'Etat qui, en cas de refus, entame une procédure d'expropriation avec indemnisation. Jugé quelque peu brutal, le DDP reste néanmoins rare par rapport au nombre de transactions global, assure la directrice de la planification et des opérations foncières de l'Etat de Genève, Raphaëlle Vavassori: «Sur les 1000 transactions que nous avons traitées en zone de développement sur le canton ces 5 dernières années, il n'y a eu que 3 DDP entrés en force et 5 cas complexes.»

### Les communes s'emballent

En réalité, le cœur du problème se situe plutôt au niveau des communes, elles aussi souveraines en matière de DDP. À l'image d'une mariée courtisée durant des années puis volée au moment de conclure, les promoteurs immobiliers voient cet outil de régulation être de plus en plus détourné par les municipalités. «Dans des communes, notamment suburbaines (telles qu'Onex ou Lancy), certains magistrats communaux souhaitent acquérir des parcelles pour des raisons politiques, raflant la mise des développeurs qui ont, de leur côté, donné l'impulsion du projet, passé du temps à convaincre le/s propriétaire/s, eu des frais d'études ou de dépollution... et qui finalement se retrouvent avec une simple indemnité qui est rarement à la hauteur des dépenses engagées», déplore

Romain Lavizzari, président de l'Association des promoteurs constructeurs genevois.

Si l'impact économique de cette pratique reste difficile à chiffrer, un risque demeure selon le représentant: «Telle une épée de Damoclès, il y a de grandes chances que la peur de se faire préempter freine dorénavant les initiatives privées de développement.» Une incertitude qui pourrait d'ailleurs grandir encore avec le projet législatif de l'ASLOCA qui souhaite étendre le champ d'application du DDP aux immeubles et aux zones ordinaires, pour ne plus se cantonner uniquement aux terrains des zones en développement (à l'instar du système vaudois). «Mais sa mise en œuvre serait complexe car, à mon avis, elle impliquerait une sorte de nationalisation des sols, des immeubles et du parc locatif», conclut l'avocat Guillaume Barazzone.

### Julie Müller

## Le cas vaudois

Mis en place en 2020, le DDP n'est pas mieux accepté en terres vaudoises. Raison pour laquelle le député Moscheni a déposé une motion l'an dernier pour restreindre cette possibilité d'action. Motion qui a été acceptée par le Grand Conseil en décembre. Le Conseil d'Etat doit donc à présent modifier la LPPPL pour limiter le droit de DDP des communes.

## Projet Cynara



Le quartier du Rolliet (qui englobe Cynara) fait lui-même partie du PLQ des Cherpines à Genève. Rolliet

# CHANGEMENT D'ÉCHELLE À PLAN-LES-OUATES

Alors que la pénurie de logements frappe durement le canton, la construction d'un quartier d'envergure dans la campagne genevoise vient de démarrer pour offrir à la population pas moins de 551 appartements.

**S**i l'on compare bien souvent le développement d'un quartier à un jeu de Tetris géant ou à des pièces de puzzle qu'il s'agit d'assembler malgré des bords tantôt ronds, tantôt lisses, celui de Cynara s'apparente à un défi de poupées russes à superposer. Puisqu'il s'agit en réalité d'un mégaprojet nommé «Cherpines», situé à cheval sur les communes genevoises de Plan-les-Ouates et de Confignon, dont l'aval pour ériger les 3700 logements prévus a été donné en 2011 par votation populaire. En son sein, «le Rolliet» constitue une première étape d'urbanisation, avec

1000 logements programmés parmi lesquels on retrouvera cinq îlots résidentiels, représentant à eux seuls le quartier de «Cynara».

### Des contours à dessiner ensemble

Vous l'aurez compris, concevoir les 551 appartements du quartier de Cynara, au cœur du Rolliet, dans les Cherpines, n'a pas été une mince affaire. Une armada de mandataires concernés a dû jongler avec ces échelles complémentaires depuis 2003, date des premières esquisses de ces projets. Mais la machine est dé-

sormais lancée. Le 1<sup>er</sup> avril dernier, la première pierre du quartier de Cynara a été posée à Plan-les-Ouates, au milieu d'un champ où poussait autrefois le célèbre cardon genevois (d'où le nom tiré de ces plantes vivaces).

C'est donc dans ce paysage naturel entouré d'une zone industrielle d'un côté, et pavillonnaire de l'autre, que 458 appartements de location et 93 PPE vont être réalisés par le Canton, la Commune et des acteurs privés tels que Swiss Prime Foundation ou Bricks, tous impliqués dans ce partenariat privé-public unique



**Une première pierre  
du projet Cynara  
a été posée le 1<sup>er</sup> avril  
dernier.** hiris.ch

**Cynara offrira à terme  
458 appartements à la location  
et 93 PPE.** SDCI



en son genre. Pour marquer le coup et se positionner en tant que laboratoire de la ville du futur, les développeurs de Cynara ont souhaité se montrer innovants. «Véritable ville du quart d'heure où emploi, commerces, services, pôle de santé et activités seront accessibles à pied, Cynara proposera 3000 m<sup>2</sup> pensés pour dynamiser nos rez-de-chaussée. Et ce, en plus des 600 m<sup>2</sup> de locaux communs dédiés exclusivement aux habitants», décrit José Gonzalez, directeur de l'agence Genève de Bricks.

### Aiguiller vers la mobilité douce

En ce qui concerne la mobilité du quartier, le but sera d'inciter les résidents à limiter l'utilisation de leur voiture individuelle. «Habiter ici, ce sera faire le choix de transports responsables à l'aube d'une ère post-carbone. Autre-

ment dit, nous créerons une centrale de mobilité avec des vélos partagés et du covoiturage (entre autres). De même, trois emplacements par logement seront attribués dans une vélo station de 400 places, spécialement aménagée pour l'occasion», poursuit l'investisseur.

Mutualisées, les infrastructures consacrées aux véhicules motorisés seront par ailleurs attribuées aux habitants selon le profil familial de chacun. En tenant compte par exemple de la distance à parcourir entre le domicile et le travail, du nombre d'enfants ou du handicap. Une façon de procéder peu courante mais résolument tournée vers 2030. Toujours dans un esprit de durabilité et d'initiative avant-gardiste, «nous avons mis sur pied une pépinière en plantant à l'avance plus de 800 arbres qui seront déplacés sur leur site définitif, à Cynara, avec déjà

dans leurs racines le goût de leur terre et de leur environnement», souligne José Gonzalez. Une fois concrétisé, le projet espère également obtenir les certificats de qualités énergétiques Minergie-P, le standard THPE ou encore SNBS-Quartier. Dans tous les cas, 90 logements seront labellisés LEA pour leur confort de vie supérieur, ergonomique et sans obstacles.

### Anticiper les besoins futurs

Néanmoins, les 551 appartements dotés d'espaces généreux et de balcons de 2,5 mètres de profondeur, restent pour l'heure rien de plus que des maquettes 3D. C'est pourquoi, grues, pelleteuses et ouvriers s'activent depuis le début du mois pour concrétiser aujourd'hui ces plans pensés hier pour des habitants de demain... «Un projet d'urbanisation comme celui-ci est un marathon. Les réflexions se déroulent sur des décennies et la gestion simultanée des nombreux chantiers va être un défi en soi. Cependant, une première construction (celle de l'école primaire qui ouvrira ses portes à la rentrée 2026) nous permet de nous projeter dans ce quartier d'avenir», relève le maire de Plan-les-Ouates, Xavier Magnin.

Une temporalité étalée sur des années donc qui apportera une respiration salutaire au marché immobilier genevois et qui fera sûrement appel d'air dans ce nouveau bout de ville, ancienne terre fertile et désormais chef de file, pour des générations à la recherche d'une autre philosophie de vie.

**Julie Müller**

## Conférence



# QUAND LES INVESTISSEURS DÉCOUVRENT LA BIODIVERSITÉ

Découvrez comment planifier et construire en tenant compte du climat. Deux exemples ont été présentés à divers investisseurs: le Parc des Crêts à Troinex (GE) et le quartier Arbora à Crissier.

C'est lors d'un événement organisé par Wüest Partner et l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) à Lausanne fin mars qu'une vingtaine d'investisseurs ont eu l'opportunité de découvrir deux exemples en matière de nouveaux quartiers et de sauvegarde de la biodiversité. Ils ont aussi pu entendre Laurence Duc, responsable de la durabilité chez Pensimo, ainsi qu'Antoine Vincke, directeur des investissements socialement responsables (ISR) à La Française Real Estate (appartenant au groupe Crédit Mutuel), avant d'échanger lors d'une table-ronde. Comme l'a rappelé avec justesse Antoine Vincke: «Il peut y avoir davantage de biodiversité dans un bon projet construit que dans un champ de patates». Les écologues présents à

Lausanne ne l'ont pas contredit. Ce directeur ISR a rappelé que le groupe Crédit Mutuel possède environ 2000 immeubles en France. «Nous avons une charte d'acquisition responsable. Nous demandons au promoteur de remplir un document d'une centaine de pages et parfois, nous décidons de ne pas investir dans tel ou tel projet, notamment lorsque les nouveaux projets concernent des sites sensibles. Ainsi, nous avons récemment refusé l'extension d'un Center Parc dans le nord, proche des dunes.»

### Donner du sens à ce que l'on fait

«Notre parc habité a été conçu sur un terrain de 9 hectares de terres à vaches», a poursuivi Anne-Laure Mahy, responsable

de la durabilité chez Capvest, co-développeur du quartier le Parc des Crêts à Troinex (GE), rappelant que ce site qui vient d'être entièrement achevé accueille environ un millier de personnes. «Le cahier des charges du paysagiste a, par exemple, été rédigé par notre écologue.» Et d'ajouter plus globalement à propos de la démarche suivie: «Cela donne du sens à ce que l'on fait». Elle était accompagnée de Sophie Meylan, écologue chez Ecotec Environnement, qui a détaillé la démarche suivie.

### Gérer les éclairages publics

Qu'est-ce que la biodiversité? Comme l'a résumé l'écologue, «Il s'agit avant tout de recréer des sols vivants. N'oublions pas que la ressource en nourriture reste l'élé-



ment clé pour favoriser la biodiversité». A Troinex, ce sont six milieux de substitution qui ont été aménagés. 50% des 8,7 hectares concernés sont en pleine terre. Un plan lumière a aussi été adopté. Responsable de la durabilité chez Pensimo (dont dix caisses de pension sont actionnaires et gèrent plus de 13,3 milliards de francs d'actifs), un poste créé en 2022, Laurence Duc a enchaîné sur la question de la lumière. «Il s'agit de n'éclairer que les accès et de favoriser les couleurs de lumière plutôt chaude». Autre axe: l'amélioration de la perméabilité. En revanche, il existe deux défis: le manque d'adhésion des locataires et partenaires, et le manque d'expertise et de nouveaux procédés de travail.

### Base de données d'expériences

Dernière intervention, celle des équipes de Losinger Marazzi venues présenter le nouveau quartier Arbora à Crissier que cette société a codéveloppé avec Naef Participations Financières SA. «Depuis 2019, nous établissons pour chaque pro-

jet immobilier un bilan carbone lors de la construction et de l'exploitation. Losinger Marazzi dispose ainsi d'une base de données d'expériences unique qui permet d'estimer et de réduire les émissions des futurs projets. Nous faisons dorénavant de même pour la biodiversité», a déclaré Julien Esch, membre du comité exécutif.

Sa collègue Céline Yavuz, responsable des travaux sur le site d'Arbora, a rappelé que les douze bâtiments (dont 9 en PPE), ainsi que la ferme historique rénovée s'intègrent dans un environnement naturel. Le quartier vise les labels Minergie-ECO, Biodiversity City et WELL Community. «Nous avons établi un partenariat avec le bureau Econat dès la phase de conception. Ce dernier a identifié les espèces invasives ainsi que les espèces emblématiques sur le site (hérisson, écureuil roux, martinet noir, blaireau, sonneur à ventre jaune, etc.). Les équipes de Losinger Marazzi ont mis en place des structures refuges ainsi que des passages pour la petite faune sur la base d'un plan établi par l'écologue. Certaines façades in-

tègrent des nichoirs à martinets. Plus de 200 arbres d'origine locale ont été plantés, dont 89 grands arbres, sans compter près d'un hectare recouvert de petits arbustes.»

Quelques éléments clés encore: les pierres trouvées sur le site ont été réutilisées. Les souches et des troncs des arbres abattus ont été également revalorisés sur place. Enfin, des attiques végétalisées écologiques ont été créées sur le bâtiment d'activités selon le concept de la société Légumes Perchés. Un projet soutenu financièrement par le canton de Vaud, Losinger Marazzi et Naef Participations Financières. La ferme présente sur le site est en train d'être réaménagée et elle pourrait accueillir à la fois une crèche de 30 places, mais aussi deux logements, un espace récréatif, un atelier, ainsi qu'une épicerie. Donnons le mot de la fin à Sarah Schalles, directrice opérationnelle de SEED, un label qui se démarque parce qu'il aborde aussi la biodiversité: «La diversité est notre assurance vie».

**Serge Guertchakoff**

Votre financement,  
notre métier

Votre projet immobilier  
à taux préférentiel !\*

\*Voir conditions sur [bcge.ch](http://bcge.ch)

OFFRE SPÉCIALE  
JUSQU'AU 30.06.2025



**BCGE**



## Analyse

# L'IMMOBILIER INDUSTRIEL GENEVOIS RESTE STABLE

Selon une étude de spg partner, en 2024, le marché genevois est resté stable, avec un taux de vacance à 1,8%. Cependant, un certain nombre de développements ont été reportés. Signe d'un certain marasme temporaire?

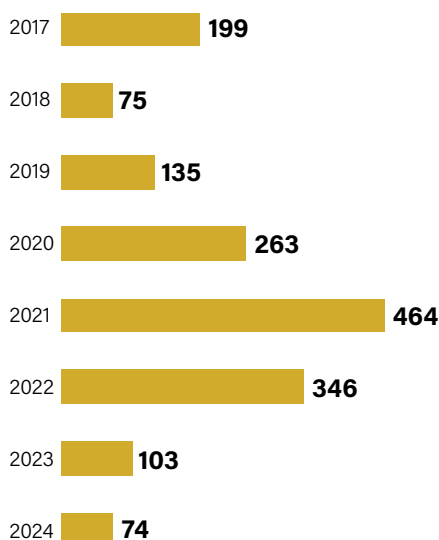
**S**pg partner vient de publier une analyse relative au marché immobilier industriel et logistique en 2024 à Genève. Du côté de la location, le marché semble actuellement atone, de par le nombre croissant d'incertitudes qui freinent les entreprises dans leur dynamisme. Quant au volume des transactions dans ce segment des immeubles industriels, il a baissé de 28,4% en 2024. Selon Anne-Pascale Marchand, Head of Industrial & Logistics chez spg partner, «l'industrie manufacturière, notamment l'horlogerie, a souffert du fléchissement des principaux partenaires commerciaux comme l'Allemagne et la Chine, tandis que certains artisans subissent les effets du contexte économique morose».

## Règlement problématique

La spécialiste des surfaces industrielles et logistiques observe toutefois un certain ralentissement. Il semble que le nouveau règlement sur les zones industrielles et d'activités mixtes (RZIAM) ait ajouté des couches de complexité. Par exemple, il devient très difficile pour une entreprise industrielle de venir louer des bureaux en zone RZIAM si elle n'a pas des activités industrielles quelque part dans le canton de Genève. «Les processus de décision se sont rallongés. Le ralentissement de l'activité de construction témoigne de cette tendance, avec le report de plusieurs développements majeurs», constate Anne-Pascale Marchand. De quoi freiner la croissance et l'évolution des entreprises concernées. À ce propos, cette spécialiste cite des

## Volume des transactions immobilières industrielles genevoises

en millions de francs



exemples de chantiers qui ont pris du retard que ce soit du côté de Lancy, de Satigny ou du Bois-de-Bay. «Pourtant les utilisateurs du secteur PAV (Praille Acacias Vernets) seraient ravis de trouver une solution à Lancy, proche de leur emplacement actuel. Mais vu que le marché a un peu baissé, les loyers des nouveaux projets doivent sans doute être adaptés à la baisse».

## Davantage de surfaces

Malgré cela, cinq nouveaux projets industriels ont été livrés en 2024, totalisant

41'400 m<sup>2</sup> de surfaces, dont Métiers Vernier et CP des ateliers dans la zone industrielle de Meyrin-Satigny (ZIMEYSAVER), qui affichent des taux de remplissage élevés. Lauréat du concours DÉFI'24 organisé par la Fondation pour les terrains industriels (FTI), le projet 575 ZIBAY a été livré. Cet hôtel logistique et industriel illustre parfaitement cette transition.

Il héberge deux entreprises aux activités très différentes. Mathez SA (spécialiste des travaux de maçonnerie et de béton armé) et Sauvin Schmidt SA (gestion immobilière de sites industriels), induisant une forte mutualisation. En plus du gain lié au partage des surfaces, le bâtiment répond aux critères de haute performance énergétique et recourt à une part importante de béton bas carbone.

## Investissements au plus bas

Quant au marché de l'investissement immobilier industriel, relevons qu'il connaît une baisse marquée, avec un volume de transactions qui chute à 74 millions de francs, son plus bas niveau depuis plus de dix ans. Reste une inconnue: comment va fonctionner la bourse d'échange des droits à bâtir et la gestion des affectations secondaires et tertiaires. En effet, une grande partie de la ZIMEYSAVER va passer en zone mixte, avec 40% d'activités tertiaires autorisées. «L'Etat avait mis en place ce système d'échange et souhaitait que cela se fasse avec la blockchain afin que ce soit transparent». À suivre.

**Serge Guertchakoff**



## Marché des biens de luxe

# GENÈVE SERAIT DÉSORMAIS PLUS CHÈRE QUE LONDRES

Selon la 19<sup>e</sup> édition du Wealth report, édité par Knight Frank en collaboration avec Naef Prestige, il serait désormais plus onéreux de s'offrir une résidence de luxe à Genève qu'à Londres. Notre synthèse.

**T**rès attendue, cette étude internationale analyse non seulement le marché suisse de l'immobilier mais met aussi en lumière les grandes tendances. Premier fait marquant: alors qu'en 2014, pour 1 million de dollars, on pouvait s'offrir 46 m<sup>2</sup> (dans le segment des biens de luxe), en 2024, pour le même montant, l'acheteur n'aura plus que 33 m<sup>2</sup>. À l'inverse, à Londres, on est passé de 23 m<sup>2</sup> en 2014 à 34 m<sup>2</sup> l'an dernier. Comme l'a résumé Yves Cretegny, directeur des ventes du Groupe Naef depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025: «On fabrique à Genève de l'immobilier dense. Cela signifie très concrètement que le prix des villas va continuer à augmenter». En effet, habiter dans une villa devient toujours plus un privilège dans ce canton très urbanisé.

### Au bénéfice de la Côte

L'attractivité de Genève bénéficie aussi à la région vaudoise de la Côte. «Nous avons eu davantage de demandes de visites lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, comparativement aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2024 pour les objets résidentiels de luxe sur la Côte. Cela concerne avant tout une clientèle britannique et française», comme l'a relevé Yves Cretegny devant un parterre de 300 personnes réunies au Four Seasons les Bergues à Genève.

Toujours très intéressant de connaître aussi les tendances concernant les grandes stations alpines. Annabelle Common, responsable des ventes Alpes, a d'abord rappelé que le groupe



américain Vail Resorts avait récemment investi la somme de 180 millions de francs dans les Alpes suisses (Andermatt et Crans-Montana). Elle a ensuite communiqué quelques chiffres sur les marchés de Verbier et de Crans-Montana. Si le nombre d'actes d'achats est resté stable à Verbier (384 dans la station en 2024, contre 373 en 2023), le fait marquant est l'augmentation des prix à Crans-Montana: +25% entre 2022 et 2024. Dans cette station, les investisseurs principaux sont: les Suisses, les Belges, les Français, puis les ressortissants du Moyen-Orient.

**Serge Guertchakoff**

## 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](mailto:contact@serado.ch)

## Suisse romande



# ÊTRE PROPRIÉTAIRE DANS UN CONTEXTE MOUVANT

Accablés de toutes parts par des normes énergétiques, économiques et juridiques qui évoluent sans cesse en étant toujours plus strictes, les 36% de Suisses possédant un bien immobilier ont pu trouver de l'aide lors d'une journée qui leur était dédiée.

«**L**es attaques contre la propriété immobilière vont se multiplier ces prochaines années», a lancé Olivier Feller, conseiller national et directeur de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), lors de la toute première «Journée romande des propriétaires privés», organisée début avril par le RENT à Ecu-

blens. Destiné au millier de participants qui se sont déplacé pour l'occasion, ce message s'est voulu le reflet des nombreux défis en cours et à venir auxquels les 36% de propriétaires qui peuplent notre pays sont confrontés. Voici quatre questions brûlantes que les experts de cet événement ont abordées.

## Qui financera la transition énergétique du parc bâti?

**Message porté par le conseiller national Olivier Feller:** «Nous allons traiter d'ici quelques semaines en chambre fédérale une initiative populaire, déjà déposée par les Socialistes et les Verts, demandant de créer au niveau fédéral un fonds climat pour la rénovation énergétique. Ceci afin d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. L'idée serait d'alimenter ce fonds climat à hauteur de 0,5% jusqu'à 1% du produit intérieur brut (PIB) de la Suisse. Suivant les calculs, celui-ci s'élèverait entre 850 et 900 milliards, donc ce fonds serait ali-

menté chaque année jusqu'à 2050 par 4 à 9 milliards de francs pour booster la rénovation énergétique.»

## L'énergie solaire est-elle toujours un choix stratégique?

**Message porté par Olivier Ouzilou, co-fondateur de Signa-Terre:** «Aujourd'hui, les propriétaires ont une équation assez complexe à résoudre et tout est un peu obscur. Le cadre est en pleine mutation, avec des regroupements de consommateurs, des programmes d'accompagnement qui fluctuent, des modèles intégrés, tandis que la société transforme petit à petit le logement en véritable hub électrique. Cependant, le photovoltaïque demeure un pilier essentiel de la transition énergétique avec l'autoconsommation, le partage d'énergie entre voisins et des outils de dimensionnement toujours plus performants.»

**Message porté par Julien Destré, CEO de Terasolar:** «L'installation standard





comme on pouvait la proposer avant n'est plus viable. Il suffisait auparavant de poser des panneaux sur le toit, de consommer ce que l'on pouvait et de réinjecter le surplus sur le réseau. Ceci n'est plus rentable du fait de la baisse du tarif de rachat. Il faut désormais ajouter par exemple des batteries de stockage, piloter des pompes à chaleur et conseiller les clients pour qu'ils modifient leur comportement. Par conséquent, les projets sont de plus en plus complexes bien que toujours aussi intéressants.»

**Message porté par Thomas Lier, directeur du Fonds GETF de Gefiswiss:** «Les conditions dans le photovoltaïque se sont clairement durcies ces derniers temps. Il y a 15 ou 20 ans, les politiques ont poussé le solaire en vantant cette technologie très prometteuse. L'engouement pour le solaire a pris. Fondamentalement, la dynamique est bonne et il ne faut pas la remettre en question pour des raisons purement financières. Le problème est qu'en été, quand il fait beau et que tout le monde produit en même temps de l'électricité, le réseau (qui n'évolue pas assez vite) n'arrive plus à absorber cette énorme surcharge d'énergie qui arrive en simultané. Il a été chiffré récemment que si l'ensemble des gestionnaires de réseaux électriques de Suisse devaient mettre à niveau leur réseau pour assumer la quantité produite

de solaire, il faudrait investir plus de 50 milliards de francs. À partir du moment où l'on a compris que les gestionnaires tentent de nous dissuader de produire en baissant les tarifs de rachat, il suffit de veiller à opter pour une installation adaptée à ses besoins et de consommer son électricité au moment où on la produit.»

## Pourquoi propose-t-on de supprimer la valeur locative?

**Message porté par Philippe Nantermod, président de l'USPI Suisse et conseiller national:** «La valeur locative, c'est cette injustice qui veut que l'Etat vous impose sur un revenu que vous n'avez pas. C'est un loyer fictif, le tribunal fédéral le dit lui-même, que les propriétaires pourraient tirer de leur logement s'ils le louaient. Mais ils ne le louent pas... Le 16 mai 2004, le peuple suisse a voté un paquet fiscal dans lequel étaient proposés deux choses importantes: l'imposition individuelle pour les couples mariés et la suppression de la valeur locative. À l'époque, le peuple a dit non. Par la suite, le 2 février 2017, la Commission a proposé par une initiative parlementaire de supprimer cette même valeur locative. Or, cette réforme qui sera finalement soumise au vote populaire à la fin de l'année a malgré tout un problème. Quand un impôt est in-

juste, il doit être supprimé, non remplacé. Ici, il est proposé de supprimer la valeur locative mais, en parallèle, de supprimer également trois déductions fiscales (celles des intérêts hypothécaires, des frais d'entretien et des investissements énergétiques), tout en introduisant un impôt supplémentaire sur les résidences secondaires. Pour l'USPI suisse, cela ne fait pas de sens. Alors que voter? Tout dépend de votre situation. Si vous êtes propriétaire d'un bien immobilier sur lequel vous n'avez plus de dettes, que vous n'entretenez pas et que vous n'avez pas d'investissements prévus, alors vous serez gagnant.»

## Faut-il vendre ou garder son bien immobilier?

**Message porté par Edouard Clerc, fondateur d'Inved:** «Tout le monde se pose cette question à un moment donné. La chaudière qui casse ou le frigo qui tombe en panne suffit à se demander si on n'aurait pas intérêt à vendre et récupérer des liquidités. D'autant que c'est plus simple à partager pour les enfants à l'héritage et puis c'est moins d'ennuis. Surtout que tout le monde vous recommande de vendre: le courtier, le notaire, le promoteur, le banquier, le fiscaliste et même parfois la famille. Parce que les transactions immobilières, c'est très lucratif alors il faut prendre du recul et se demander ce qui est le mieux pour son patrimoine familial. Mon avis c'est qu'il ne faut pas vendre, mais il ne faut pas non plus garder son bien pour ne rien faire. Il ne faut pas vendre à cause de l'évolution des prix de l'immobilier. Parce que les prix ont doublé en moyenne ces vingt dernières années, parce qu'ils ont été multipliés par 3 à Genève et par 2,5 dans le canton de Vaud. Mais il ne faut pas non plus le garder pour ne rien faire sinon c'est comme un compte épargne à la banque, ça ne sert à rien. Selon moi, il faudrait rénover et continuer à acheter. L'immobilier crée beaucoup d'opportunités tout comme beaucoup de confusions et de doutes. C'est pourquoi, il faut essayer de les gérer en faisant appel à des professionnels de l'immobilier.»

**Propos recueillis par Julie Müller**

## Régies

# CROISSANCE STABLE POUR GEROFINANCE - RÉGIE DU RHÔNE

Malgré la séparation intervenue entre les équipes de Barnes et la régie Gerofinance | Régie du Rhône, cette dernière a vu l'état locatif sous gestion augmenter de près de 10 millions. Etat des lieux.



*Ce n'est pas la quantité, mais la qualité que nous visons»*

**Timothée Carrel,**  
directeur général,  
Gerofinance | Régie  
du Rhône DR

**S**uite au management buy-out opéré courant 2024 chez Barnes Suisse, les RH ou encore le marketing ont été séparés entre Gerofinance - Régie du Rhône et Barnes. Désormais, les équipes dirigées par Timothée Carrel depuis octobre 2023 regroupent 273 collaboratrices et collaborateurs.

Gerofinance - Régie du Rhône annonce une augmentation de CHF 9,69 millions d'état locatif sous gestion durant l'année 2024, pour atteindre un portefeuille de biens représentant un état locatif total de 874 millions de francs.

## Progression de 9,6%

Second chiffre communiqué: le nombre de lots sous gestion. Avec une gestion active de 70'861 lots au total, dont 25'943 appartements en location et 14'022 lots en PPE, cela place ce groupe sur le podium romand. «Cette croissance, réalisée dans un marché toujours plus compétitif, confirme la pertinence d'une stratégie basée sur le développement d'un réseau d'agences avec un fort ancrage local, tout en étant synergiques au niveau romand. 2024 a ainsi vu une progression de notre chiffre d'affaires de 3% à Genève et

de 9,6% dans l'ensemble des autres régions», analyse Timothée Carrel. Le pôle PPE a toujours joué un rôle majeur chez Gerofinance, constitutif de son ADN. En 2024, l'agence de Vevey s'est agrandie. «Nous voulions moderniser et créer ce pôle de gestion de copropriété», relève le directeur général. La nouvelle agence est à la fois plus spacieuse, permettant notamment de tenir des assemblées générales de copropriétaires et plus moderne.

## Mandats remportés

Œuvrant pour une clientèle variée, 40% d'institutionnels et 60% de privés, Gerofinance - Régie du Rhône a renforcé sa présence en Valais en remportant le mandat d'administration des PPE des huit immeubles de logements de Greenparc à Sion (199 lots, dont 191 appartements) et à Neuchâtel grâce à la reprise sous gestion du centre commercial de la Maladière.

Pour faire face à ce type de mandats, il est évident que la régie a besoin d'avoir «beaucoup de forces, notamment en matière de comptabilité». Et quel est le plus gros défi à l'heure actuelle? «La valorisation de notre métier. Comment assurer notre rôle, qui consiste à la fois à accompagner nos collaborateurs et nos clients», insiste Timothée Carrel. Et ce dernier de conclure: «La taille n'est pas un critère prédéterminant dans les mandats que nous accompagnons. Ce n'est pas la quantité, mais la qualité que nous visons».

**Serge Guertchakoff**





## CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

# LE LOYER D'UNE PLACE DE PARKING PEUT-IL ÊTRE REMIS EN CAUSE?

Je suis propriétaire d'un appartement que j'occupe, et d'une place de parking, que je loue à un tiers. Cela fait maintenant 17 ans que je loue cette place de parking au même locataire, pour un loyer très modeste de CHF 70.- par mois. J'ai parlé à mon locataire de mon intention d'augmenter le loyer à CHF 100.- par mois, mais il me menace d'aller en justice. Que puis-je faire?

**Mattias V, Thônex**

Lorsqu'un bien immobilier qui n'est ni un logement ni un local commercial est loué sans qu'un bail portant sur un logement ou un local commercial ne lie les mêmes parties, un certain nombre de règles ne s'appliquent pas. Il s'agit des règles portant sur la protection contre les loyers abusifs et celles sur la protection contre les congés abusifs.

Cela semble être le cas de notre lecteur, puisqu'il indique ne louer que la place de parking. Dans ce cas, il pourra augmenter le loyer de la place de parking qu'il loue sans que son locataire ne puisse s'y opposer. Pour ce faire, il devra envoyer à son locataire un courrier recommandé (préférable pour des raisons de preuve) afin de l'informer de la hausse de loyer prévue. En



Freepik

effet, dans un tel cas, il n'est pas nécessaire d'utiliser un formulaire officiel de majoration de loyer dès lors que ce formulaire a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de contester la hausse de loyer, information qui est ici inutile.

La notification de la hausse de loyer devra parvenir au locataire au plus tard dix jours avant le début du préavis de résiliation, en vue de la prochaine échéance contractuelle.

Toutefois, dans un tel cas, le locataire qui ne loue pas un logement ou un lo-

cal commercial au même bailleur de manière liée, ne sera pas protégé. Ainsi, il ne lui sera pas possible de contester la hausse de loyer qui lui aura été notifiée. Il sera toutefois libre de résilier son contrat de bail pour la prochaine échéance contractuelle, en respectant le préavis contractuel, s'il ne souhaite pas s'acquitter du nouveau loyer.

Au vu de ce qui précède, notre lecteur n'aura donc aucun problème pour notifier la hausse de loyer, malgré les menaces de son locataire, dès lors que son locataire ne pourra pas saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers pour contester la hausse. Demeure toutefois le risque pour lui de perdre son locataire, s'il existe des places de parking moins chères dans les environs.

## 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.

## Genève

# FIN DE LA SAGA DU 16 GRAND-RUE

Alors que l'ancien magistrat de la Ville de Genève, Rémy Pagani, vient d'être condamné pour violation de domicile après avoir mené une action politique dans cet immeuble, son propriétaire, sous la conduite d'Alexandre Romy, a enfin pu démarrer la rénovation de ce bâtiment du début du XVIII<sup>e</sup> siècle.

C'est une longue saga qui a occupé les Genevois depuis plus d'une décennie. Mais elle a ressurgi au début du mois de mars lorsque le Ministère public genevois a condamné l'ancien maire et conseiller administratif de la Ville Rémy Pagani, membre du mouvement Ensemble à gauche puis de l'Union Populaire, à une peine pécuniaire avec sursis. Ce dernier avait investi le 14 mars 2023, avec une quinzaine de membres de son parti, l'immeuble situé au 16, Grand-Rue en Vieille Ville. Il entendait dénoncer «la spéculation immobilière».

## Un préavis primordial

La réalité est bien plus nuancée. Et, il est important de noter qu'elle est paradoxalement connue de l'ancien magistrat puisque ce dernier avait eu des contacts avec Me David Lachat, représentant la famille propriétaire de cet immeuble. En effet, en janvier 2014, Rémy Pagani aurait envisagé une offre pour racheter à bas prix au nom de la Ville de Genève ce bâtiment. Dès lors, du fait qu'il était alors patron du département municipal des constructions et de l'aménagement, on peut légitimement penser qu'il devait être au courant de l'autorisation de construire délivrée le 17 janvier 2013 par le Département des constructions et des technologies de l'information du canton de Genève.



**Photographié en 1899, ce bâtiment date de 1726.** DR

Cette autorisation s'appuyait notamment sur le préavis favorable de l'Office de l'urbanisme qui spécifiait ceci: «Les travaux ne pourront être entrepris tant que les locaux à transformer ne seront pas libres de tout occupant».

## Rénovation bloquée

Un arrêt a été rendu par le Tribunal fédéral le 27 février 2017 à propos de cet immeuble. Six locataires du 16 Grand-Rue ont tout tenté pour que cette au-



**Photo récente, avant l'installation des échafaudages.**

torisation de construire n'entre pas en vigueur. Dans le cadre de la rénovation complète de ce bâtiment achevée en 1726, le propriétaire proposait de recréer les six appartements d'origine, des trois, cinq et six pièces. Il ressortait du dossier que les sanitaires et les cuisines étaient soit vétustes, soit manquants. Entendu en 2015 par la commission des pétitions du Grand Conseil, un locataire précisait alors n'avoir jamais eu d'augmentation de loyer depuis son arrivée en 1990. La fourchette des loyers oscillait alors entre





udages pour démarrer le chantier. DR

300 et 500 francs pour des surfaces de 30 à 50 m<sup>2</sup>.

C'est seulement par suite du jugement du Tribunal des baux et loyers du 2 novembre 2023 que le dernier locataire a pu être évacué en janvier 2025. Le reste de l'immeuble était vide. Dès lors, le chantier de rénovation tant attendu a pu s'ouvrir début mars 2025. Comme le relevait un autre avocat du propriétaire: «L'instruction de ce dossier a nécessité beaucoup de temps puisque la Com-



Le projet après rénovation. DR

mission des Monuments et des Sites a proposé le classement de ce bâtiment en faisant un inventaire des éléments architecturaux historiquement intéressants. Un travail qui a nécessité deux ans. Là encore, de nombreux recours des voisins et/ou de locataires a passablement ralenti le démarrage du chantier. «Cela va devenir un des plus beaux

## Famille Romy, depuis 50 ans dans l'immobilier

Le groupe familial Romy est né de la passion de Jean-Pierre Romy pour l'immobilier. Avec une vision patrimoniale, les activités se sont déployées dans toute la Suisse. Sous la conduite d'Alexandre, l'important portefeuille s'est consolidé et enrichi ces dernières années avec de nombreux immeubles de rendement. 16 Grand-Rue est une adresse avant tout iconique pour ce bâtiment historique.

immeubles de la Vieille Ville», nous assure le propriétaire. Celui-ci annonce un budget de 6 millions de francs pour mener à bien cette rénovation. D'ici deux ans, ce seront ainsi 7 appartements, un bureau (au 1<sup>er</sup> étage) et deux arcades qui seront mis sur le marché.

**Serge Guertchakoff**



**V. GUIMET FILS S.A.**  
*L'excellence pour 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](http://www.guimet.ch)  
 [guimet@guimet.ch](mailto:guimet@guimet.ch)

## Portrait de l'un des créateurs du programme de l'IEI

# SANS ANDRÉ BENDER, L'INSTITUT NE SERAIT PAS LÀ

L'ancien président de la section des Sciences économiques de l'Université de Genève a accepté de revenir sur les raisons l'ayant motivé à contribuer en 1984-85 à la création d'un programme de formation postgrade dans le domaine de l'immobilier.

**E**n 1984, le régisseur Jean Opériol (1937-2007) rencontre son ami d'études André Bender. Rappelons brièvement que Jean Opériol fut aussi député PDC au Grand Conseil où il fut à l'origine de la loi 7437 encourageant l'aide à la propriété individuelle. Il fut aussi membre du comité de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Genève.

### Rapprocher trois mondes

«J'étais alors président de la section des Sciences économiques à l'Université de Genève et par conséquent membre du décanat de la Faculté des SES. Jean Opériol vient me voir avec Olivier Julliard, un autre régisseur décédé depuis. Il m'exprime son ras le bol d'avoir à traiter, lors de discussions sur des projets immobiliers, avec des professionnels qui ne se comprennent pas. Il faut dire qu'à l'époque, il y avait un monde entre les juristes, les économistes et les architectes, notamment.»

Jean Opériol demande à son ami André Bender de créer une formation postgrade pour permettre à des licenciés en droit, en HEC ou en architecture de bénéficier d'une formation complète sur les diffé-



**André Bender.** DR

rentes facettes du domaine immobilier. «Nous avons créé une commission ad hoc qui s'est réunie en 1984 et 1985 pour établir un programme postgrade intégrant des cours que les licenciés HEC n'avaient pas suivis, que les licenciés en droit n'avaient pas suivis, etc. Il fallait en plus définir les cours du programme établi qui n'étaient pas dispensés à l'Université. La mise en place d'un tel programme n'intéressait pas les Facultés concernées».

### Ouvert aux non-licenciés

La solution retenue par la CGI a été de créer une école de formation à l'extérieur de l'Université, en sachant que les étudiants pouvaient suivre des cours universitaires en tant qu'auditeurs libres et pouvaient même être acceptés aux sessions d'examens. L'Institut d'Etudes Immobilières (IEI) est porté sur les fonts baptismaux en 1985. Cette solution permettait aussi d'accepter sans difficultés des non-licenciés. Cela a très vite bien marché avec une dizaine de personnes par volée. A ce jour, il doit y avoir environ 250 personnes qui ont suivi la formation de l'IEI. Son impact déborde sur la Suisse romande d'ailleurs.

«L'une des tâches importantes à effectuer a été de convaincre des professeurs et autres experts de venir donner les cours spécifiques mis en place par l'IEI. Cet institut a contribué à changer la mentalité des acteurs de l'immobilier».

André Bender est resté très actif dans le domaine de l'immobilier. Il a été le directeur de thèse de Martin Hoesli, thèse soutenue en 1992. Ils ont écrit ensuite plusieurs articles sur l'évaluation et la rentabilité de l'immobilier. André Bender a été cofondateur en 1995 du IAZI/CIFI, une société spécialisée dans l'évaluation des biens immobiliers selon la méthode hédoniste. Il a été membre de la CGI de 1993 à 1997 et membre du comité des Rentes Genevoises de 1998 à 2012 (président de la commission financière et dès 2006 président du comité).

**Serge Guertchakoff**





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

Les annonceurs présents:

SAVINTER

LE PARC DES CRÊTS

PILET & RENAUD

BORY

AGENCE IMMOBILIERE GERARD PALEY & FILS

NAEF

MOSER VERNET

OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON

OFFICE CANTONAL DES POURSUITES GENEVE

GRANGE IMMOBILIER

GROUPE BERNARD NICOD

GEROFINANCE – RÉGIE DU RHÔNE

BARNES

21

21

23

24

24

25

26, 28

26

26

27

29

30

31

Retrouvez + de 39 000  
annonces immobilières  
sur [www.immobilier.ch](http://www.immobilier.ch)



## 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](mailto:info@savinter.ch) | [www.savinter.ch](http://www.savinter.ch)

Appartements neufs de standing  
**Actuellement  
disponibles à la location**  
au Parc des Crêts à Troinex

large  
choix de  
**4 et 5  
pièces**



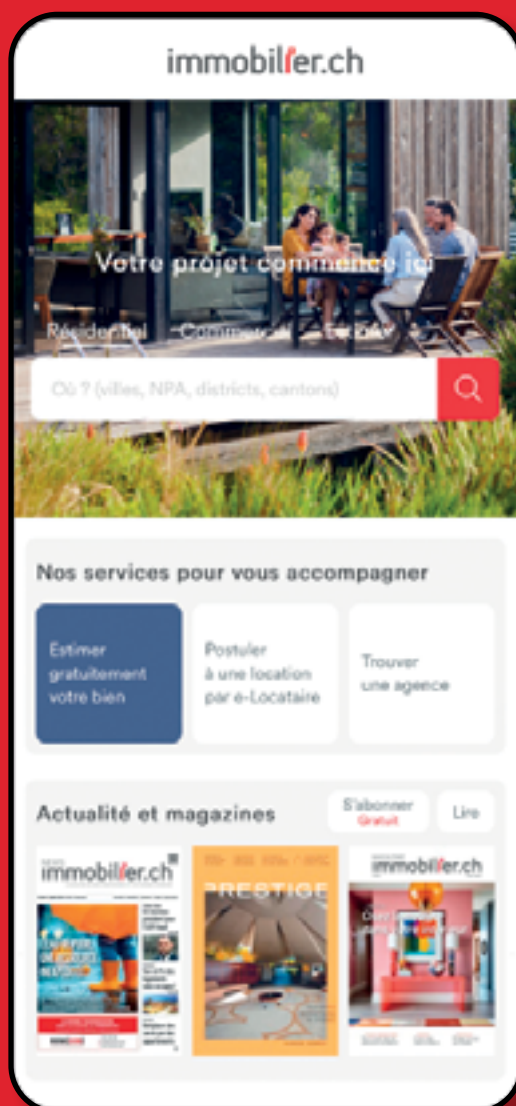
Appartements lumineux • Vastes pièces de vie • Cadre verdoyant

  
LE PARC DES CRÊTS  
• TROINEX •

Informations et inscriptions  
[leparcdescrets.ch/location](http://leparcdescrets.ch/location)



# + d'articles + d'annonces sur [www.immobilier.ch](http://www.immobilier.ch)





Notre engagement

# RESPONSABILITÉ

Nous misons sur des solutions locales et durables pour nos projets de rénovation. Sur certains de nos chantiers, l'isolation thermique est assurée par un matériau naturel et peu courant : **la laine de mouton**, fournie par notre partenaire Fisolan, acteur engagé dans la valorisation de la laine suisse.

Alternative aux isolants traditionnels, la laine de mouton présente un atout majeur : **zéro énergie grise**. Ce matériau local et renouvelable régule efficacement l'humidité sans perte d'isolation, stocke la chaleur et la restitue progressivement améliorant ainsi le confort thermique et la qualité de l'air intérieur.

Une demande liée aux rénovations énergétiques ? Contactez notre service Rénovation durable !  
[renovation@pilet-renaud.ch](mailto:renovation@pilet-renaud.ch) • 022 322 55 52



## Dardagny

CHF 2'650'000.-

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

Réf. 78244

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

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



## Anières

CHF 2'930'000.-

Cette maison contemporaine avec vue sur le lac offre une distribution harmonieuse. L'espace de vie se compose d'un grand hall d'entrée suivi d'une cuisine ouverte entièrement équipée, une salle à manger et un séjour. La chambre master avec rangements intégrés inclut une salle de bains en suite. Le niveau inférieur abrite deux chambres à coucher accompagnées d'une salle de bains avec douche, baignoire, toilettes et double lavabo. Cette maison allie élégance, fonctionnalité et confort, pensée pour un style de vie moderne et raffiné.

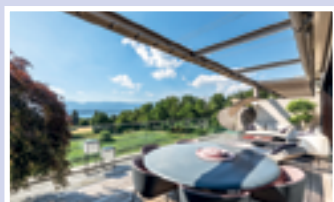
Réf. 60951

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

COURTIERS  
PARTENAIRES  
uspf<sup>®</sup> Genève



### CORSIER



Splendide attique contemporain de 313 m<sup>2</sup> avec terrasses de 93 m<sup>2</sup>. Belles réceptions, vue sur le lac.

CHF 5'550'000.-



### GENÈVE



Bel attique traversant, entièrement rénové avec gde terrasse et jardin. Belles réceptions, 3 chambres, 2 sdb et 2 balcons + parking.

CHF 4'650'000.-



### PLATEAU DE VESSY



Maison individuelle à rénover, sur terrain de 1'100 m<sup>2</sup>. Salon, salle-à-manger, 5 chambres, 2 sdb. Pas de développement possible.

CHF 2'590'000.-



### VEYRIER



Appartement HPE de 115 m<sup>2</sup> pondérés disposant de 2 chambres avec salle de bains + 1 wc séparé. Cave, terrasse et jardin. Parking en sus.

CHF 1'650'000.-



### TROINEX



Maison individuelle de 200 m<sup>2</sup> hab., entièrement rénovée avec sous-sol, grande cuisine, salon avec cheminée, 4 chambres, 3 sdb.

CHF 4'200'000.-



### VEYRIER



Appartement HPE de 85 m<sup>2</sup> avec 1 chambre, 1 sdb et wc visiteurs. Cave et jardin privatif. Place de parc en sus.

CHF 1'070'000.-



### VESSY



Promotion «7 Peaks» Villas de 160 m<sup>2</sup> SBP, cuisine, salon ouvert sur la terrasse 4 chambres, 2 sdb + sous-sol. 2 parkings en sous-sol.

Dès CHF 2'290'000.-



### VERNIER



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

CHF 1'650'000.-



# naef

## Découvrez notre sélection dans le canton de Genève !



CONFIGNON

### Appartement de 4 pièces lumineux

- Surface PPE de 110 m<sup>2</sup>
- Vue sur le Salève et les vignes
- A 20 minutes du centre-ville de Genève
- 1 cave et 1 place de parking incluses

CHF 1'490'000.-

Yvelin Pinot  
+41 22 839 39 37  
[yvelin.pinot@naef.ch](mailto:yvelin.pinot@naef.ch)



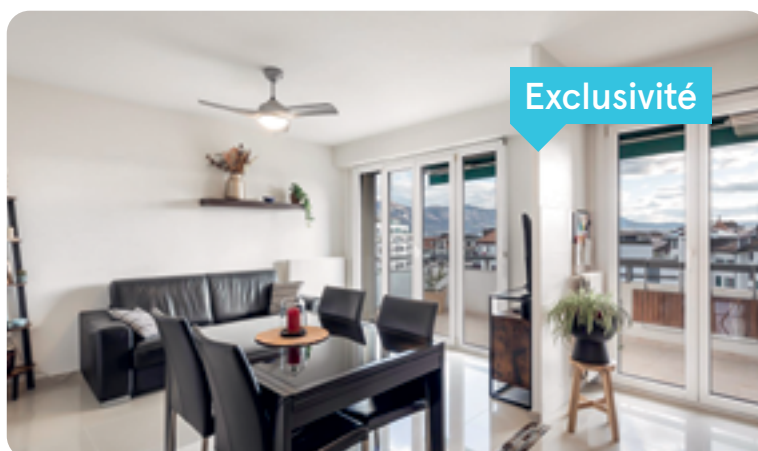
GENÈVE

### Appartement de 4.5 pièces au quartier de Saint-Jean

- Surface PPE de 81 m<sup>2</sup>
- 2 chambres à coucher et 1 bureau
- Orienté Sud-Ouest sans vis-à-vis
- Calme à proximité du centre-ville

CHF 1'300'000.-

Karen Requet  
+41 22 839 39 37  
[karen.requet@naef.ch](mailto:karen.requet@naef.ch)



TROINEX

### Grand duplex de 7 pièces

- Surface PPE de 190 m<sup>2</sup>
- 4 chambres à coucher + mezzanine
- Terrasse de 36 m<sup>2</sup> avec vue dégagée
- Boxes et cave inclus

CHF 1'990'000.-

Ambroise Rufener  
+41 22 839 39 37  
[ambroise.rufener@naef.ch](mailto:ambroise.rufener@naef.ch)



Foncièrement

Durable

#AgenceGenève

[naef.ch](http://naef.ch)

## À LOUER



GRAND-SACONNEX, TAVERNEY 6

Dépôt de 42 m<sup>2</sup>

CHF 455.-/MOIS

- 2<sup>ème</sup> sous-sol
- Stockage/archivage
- Disponibilité immédiate



MARINE BONNABAUD

022 839 91 45

## À LOUER



HYPER CENTRE, TOUR-DE-L'ILE 4

Dépôts de 15 à 26 m<sup>2</sup>

CHF 300.- À CHF 535.-/MOIS + TVA

- Dépôts accessibles
- Stockage/archivage
- Centre-ville
- Disponibilité immédiate



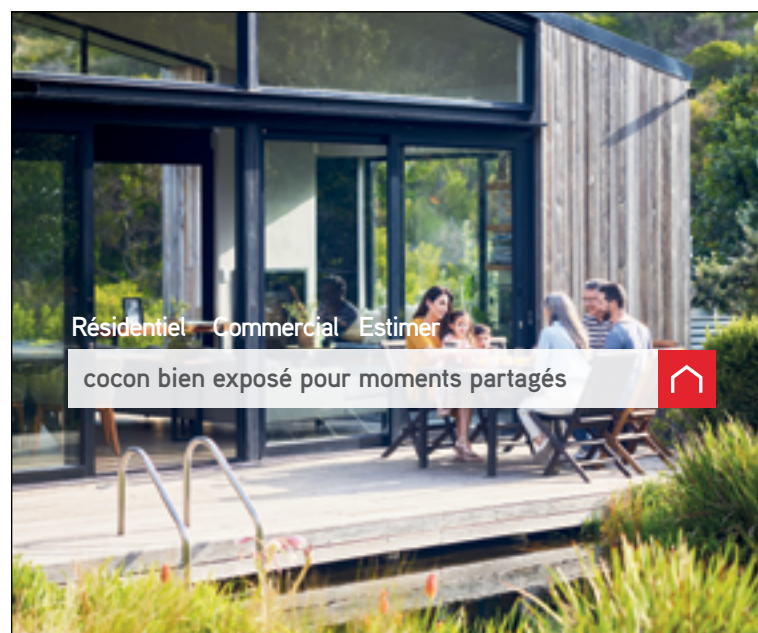
ANGELA MARTIN

022 839 91 69

uspi

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

MOSER VERNET &amp; CIE



Résidentiel Commercial 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

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

## OFFICE CANTONAL DES POURSUITES VENTE IMMOBILIÈRE AUX ENCHÈRES

Le **lundi 26 mai 2025 à 09:00** aura lieu à Genève, à la salle des ventes de l'Office cantonal des poursuites, rue du Stand 46, 1204 Genève, au 1<sup>er</sup> étage, la vente aux enchères publiques de l'immeuble inscrit au Registre Foncier au nom de Monsieur Jacques Marcel KUTTEL, route de Chevrens 114, 1247 Anières.

Il s'agit d'une ancienne ferme avec toiture à deux pans, mitoyenne sur deux côtés, datant probablement du début du XX<sup>ème</sup> siècle. Elle se trouve dans un mauvais état d'entretien. La partie habitable occupe environ 50% et la partie arrière est occupée par une grange. Elle comprend un rez-inférieur, deux niveaux habitables et combles.

Description : un rez-inférieur : une grange, un local chaufferie, un carnotzet, un local citerne.

Au rez-supérieur : une cuisine, une salle à manger, un salon.

A l'étage : une salle de bains, un WC, deux chambres et un grenier dans les combles.

A noter qu'une rénovation complète est à prévoir à court terme, les travaux sont estimés à CHF 250'000.--.

La maison est occupée par le propriétaire.

Estimation de l'Office: CHF 770'000.--.

Une visite unique (sans inscription) sera organisée par l'Office cantonal des poursuites le 6 mai 2025 à 11:00. Les personnes intéressées sont attendues directement sur place (route de Chevrens 114, 1247 Anières).

Les conditions de vente, l'état des charges ainsi que l'expertise ont été déposés à l'Office cantonal des poursuites (rue du Stand 46, 1204 Genève, 1<sup>er</sup> étage) le 24 mars 2025. Ces documents peuvent également être consultés sur le site internet de l'Office (<https://ge.ch/opf/ventes>).

OFFICE CANTONAL DES POURSUITES

Geoffrey ERRIQUEZ, juriste (© 022.388.91.41)



OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON

## VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Part de copropriété d'un appartement PPE

Commune de Gland

Rue de la Gare 1b, PPE «Résidence Glanis»

Le **28 mai 2025, à 10h00**, à Nyon, Avenue Reverdil 2, salle des ventes juridiques (3<sup>ème</sup> étage) de l'Office soussigné, il sera procédé à la vente aux enchères publiques de l'objet suivant:

Part de copropriété pour 4/5 de la parcelle PPE no RF 4275-6, sise à Gland, Rue de la Gare 1b, PPE «Résidence Glanis», soit part de 144/1'000 de BF no 4275. Droit exclusif sur: Sous-sol: cave, 2<sup>ème</sup> étage: appartement et balcon, constituant le lot 6 des plans.

Logement de 3-4 pièces (deux chambres à coucher), d'une surface habitable nette estimée à env. 104 m<sup>2</sup> + un balcon d'env. 29 m<sup>2</sup>. Au sous-sol, une cave d'env. 6 m<sup>2</sup>. Trois places de parc intérieures sont rattachées à ce lot, par servitudes.

Estimation de l'Office selon rapport d'expertise:

de l'immeuble entier

Fr. 1'200'000.00

de la part de copropriété de 4/5

Fr. 820'000.00

**Les amateurs sont rendus attentifs que la vente porte uniquement sur la part de copropriété de 4/5 de l'un des propriétaires et non sur l'immeuble entier.**

Une visite est prévue le 29 avril 2025 de 14h00 à 16h00. Rendez-vous des amateurs directement sur place (adresse: Rue de la Gare 1b, 1196 Gland).

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](http://www.vd.ch/opf) - rubrique vente aux enchères.



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



**GRANGE Immobilier SA** • Chemin de Grange-Canal 21-23  
1208 Genève • +41 22 707 10 53 • [vente@grange.ch](mailto:vente@grange.ch) • [grange.ch](http://grange.ch)

**PROPERTIES**



**GENÈVE-CITÉ**  
Bureaux dans le Square du Mont-Blanc

réf. 61921

- > Dans un immeuble du XIX<sup>e</sup> siècle
- > Emplacement privilégié à proximité du lac
- > Affectation mixte et potentiel locatif

180 m<sup>2</sup> 6 pièces **CHF 2'450'000.-**



**VERSOIX**  
Duplex en attique à deux pas du lac

réf. 61942

- > Rénovation complète de standing en 2024
- > Terrasse de 100 m<sup>2</sup> avec vue sur le parc privé
- > Box, cave à vin et cave

213 m<sup>2</sup> 3 chambres 6 pièces **CHF 3'350'000.-**



**LANCY**  
Bel appartement familial

réf. 61841

- > Dans un immeuble résidentiel moderne
- > Grand espace de vie lumineux
- > Box double et cave

129 m<sup>2</sup> 3 chambres 4 pièces **CHF 1'650'000.-**



**CHAMPEIL**  
Attique d'exception

réf. 61824

- > Immeuble emblématique proche de la Vieille-Ville
- > Terrasse de 22 m<sup>2</sup>, avec vue sur le jet d'eau
- > Box en sus à CHF 150'000.-

173 m<sup>2</sup> 2 chambres 6 pièces **CHF 3'850'000.-**



GENÈVE

## Pour investisseurs



2 niveaux



168 m²

CHF 1'170'000.-

- Arcade commerciale louée
- En bon état d'entretien
- Rendement brut à 3.58%
- Vente en PPE

uspi<sup>genève</sup>

Chemin Malombré 10 – 1206 Genève | +41 22 839 09 47 – moservernet.ch



COLOGNY

## Appartement aux portes de la ville



2 chambres



94 m² PPE

CHF 1'250'000.-

- Environnement calme et verdoyant
- Orientation ouest
- Loggia de 8 m²
- Cave et parking intérieur inclus



MOSER VERNET &amp; CIE

AGENCE IMMOBILIÈRE

# Nous estimons votre bien sans engagement



## Vente

+41 22 839 09 47  
ventes@moservernet.ch

## Location

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

uspi<sup>genève</sup>

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



MOSER VERNET &amp; CIE

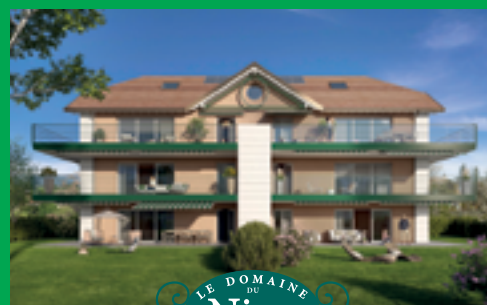


# Goûtez au bonheur de devenir propriétaire!



**BAIE D'OPALE**  
ROLLE

*Un joyau architectural  
dans un cadre majestueux*



*A Eysins, la campagne à deux pas de la ville*



**Les Résidences  
du Village** DENGES



les TERRASSES  
de LAVAUX  
Puidoux - Chexbres

**SUBLIME  
BEAUTÉ**



**silo  
renaissance**  
Yverdon-les-Bains

**Cultivez  
un nouveau  
bonheur!**



**atrium**  
MONTREUX

UN HAVRE DE PAIX  
AU COEUR  
D'UN QUARTIER  
HISTORIQUE



**Quartier des Cèdres**  
Le nouveau cœur de Chavannes



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

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

## GROUPE BERNARD Nicod

Depuis 1977

synthese

**Nyon**  
022 990 90 90

**Rolle**  
021 807 15 15

**Morges**  
021 804 79 79

**Yverdon**  
024 424 24 24

**LAUSANNE**  
021 311 11 11 021 331 55 55

**GENÈVE**  
022 718 08 88

**Vevey**  
021 925 70 70

**Montreux**  
021 965 44 44

**Aigle**  
024 468 55 55

**Monthey**  
024 473 88 88



## À LOUER



### GENÈVE

Réf. 805255.000010

#### Appartement de 4 pièces au 7<sup>ème</sup> étage

- Magnifique appartement mansardé situé au bord de l'Arve
- 2 chambres, salle de bains, salle de douche et WC séparés
- Séjour avec cheminée décorative, cuisine agencée et équipée

Dylan GARCES  
022 325 55 32

**CHF 2'700.-/mois**  
CHF 250.- de charges



### CHÊNE-BOUGERIES

Réf. GD.6646

#### Appartement de 4 pièces au 3<sup>ème</sup> étage

- Situé dans une résidence récente et calme à Cologny
- Hall d'entrée avec placards, cuisine agencée et équipée, salon et balcon
- 2 chambres, salle de bain avec WC et salle de douche avec WC

Luana ISABELLA  
022 325 54 28

**CHF 2'500.-/mois**  
CHF 210.- de charges



### PÂQUIS CENTRE

Réf. 9820.000303

#### Bel appartement de 2 pièces au 3<sup>ème</sup> étage

- Proche des commerces et des transports publics
- Hall d'entrée, cuisine agencée, pièce principale et salle de bain/WC
- Début de la location : 1<sup>er</sup> mai 2025

Léa PAZZINI  
022 325 55 33

**CHF 1'100.-/mois**  
CHF 110.- de charges



### VIEILLE-VILLE

Réf. 805091.000038

#### Belle chambre sous le toit idéal pour un pied-à-terre

- Immeuble situé au-dessus de la Treille et du parc des Bastions
- Chambre mansardée avec douche-wc privative (pas de cuisine)
- Disponibilité : De suite

Bérangère CURRAT  
022 325 55 07

**CHF 1'000.-/mois**  
CHF 130.- de charges



# BARNES

INTERNATIONAL REALTY



## GRAND-LANCY

Réf. 61649

**Beau 5 pièces rénové avec grand jardin.**  
123 m<sup>2</sup> PPE + terrasse et jardin de plus de 300 m<sup>2</sup>. 3 chambres, 2 salles de bains.

**Veronica Esposito**  
022 809 00 71

**CHF 1'640'000.-**  
+ Box CHF 50'000.-



EXCLUSIVITÉ

## GENTHOD

Réf. 61646

**Belle villa jumelle avec jardin piscinable.**  
Parcelle d'environ 650 m<sup>2</sup>, env. 180 m<sup>2</sup> habitables, 280 m<sup>2</sup> utiles, 4 chambres, garage.

**Sylvia Patella**  
022 809 00 50

**CHF 2'300'000.-**



## VESSY

Réf. 61627

**Belle villa rénovée avec piscine.**  
Parcelle d'environ 1'250 m<sup>2</sup>, 190 m<sup>2</sup> habitables, 380 m<sup>2</sup> utiles, 5 chambres, garage.

**Sébastien Rohner**  
022 809 00 86

**CHF 3'890'000.-**

GENÈVE



EXCLUSIVITÉ

## MIES

Réf. 60624

**Agréable maison de plain-pied.** ~160 m<sup>2</sup> hab., 300 m<sup>2</sup> utiles, 4 chambres. Jolie parcelle arborée, 2 places dans le garage.

**Carole Coutaz**  
022 737 17 36

**CHF 2'590'000.-**



## VULLIERENS

Réf. 61799

**Projet neuf: villa individuelle de standing sur plan.** Proche de la campagne, 6,5 pièces. 155 m<sup>2</sup> utiles, terrasse et garage.

**Pierre-Adrien Haxaire**  
079 621 28 59

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



## LA CONVERSION

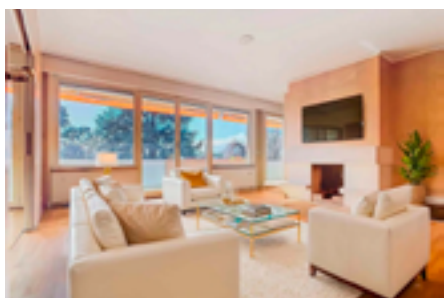
Réf. 61768

**Spacieux appartement de 147 m<sup>2</sup>.** Balcon de 30 m<sup>2</sup>, 3 chambres, belle vue. Quartier résidentiel et proche des commodités.

**Enver Mazreku**  
021 796 35 33

**CHF 1'450'000.-**  
+ Box CHF 40'000.-

VAUD



## PULLY

Réf. 61814

**Attique de 5,5 pièces, proche Montchoisi.** ~150 m<sup>2</sup> habitables + balcon, espaces de vie orientés sud, vue lac, calme. A rafraîchir.

**Jean-Marie Legrottaglie**  
078 628 18 21

**CHF 1'960'000.-**  
+ 2 parkings



EXCLUSIVITÉ

## LE BRASSUS

Réf. 61759

**Ferme horlogère transformée avec cachet.** Parcelle de 2'272 m<sup>2</sup>, 415 m<sup>2</sup> habitables. Vaste jardin, places de parc et garage.

**Julien Neiva Martins**  
076 415 00 80

**CHF 1'950'000.-**



## VILLENEUVE VD

Réf. 61829

**Superbe villa individuelle avec magnifique vue.** 7,5 pièces, env. 242 m<sup>2</sup> utiles, parcelle de 1'256 m<sup>2</sup>, quartier très calme, belle vue.

**Romana Masson**  
021 962 80 87

**CHF 1'790'000.-**

VAUD



Faites estimer votre  
bien immobilier en ligne

[barnes-suisse.ch](http://barnes-suisse.ch)

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



**BOSCH** 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 • Tiror de rangement coulissant  
• Dimensions (H x L x P) : 85 x 60 x 60 cm



**ROWENTA**  
Aspirateur sans sac  
RO4836CH  
Le plus puissant aspirateur sans sac XXL de Rowenta Kit parquet • 900 W • Filtration avancée à 3 niveaux capture plus de 99,98 % des particules de poussière pour un air purifié. Son bac à poussière XXL de 2,5 L est idéal pour couvrir de grandes surfaces, offrant une autonomie supérieure et un vidage sans effort. Profitez également d'un confort d'utilisation maximal grâce à son rayon d'action de 8,80 m.



**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



Sous réserve de modification de prix de modèles et d'erreur d'impression - 04-2025

# NOELLE

## TV

Electroménager  
Son • Image

4 MAGASINS À GENÈVE  
COMMANDES EN LIGNE [www.noeletv.ch](http://www.noeletv.ch)

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



**Tefal** Plancha électrique  
GIANT XL CB631D10  
Cuisson précise et maîtrisée avec le thermostat en intérieur comme en extérieur • De 8 à 12 personnes • A poser • Matière de la surface de cuisson : aluminium • Dimension de la surface de cuisson : 30,4 X 55 cm • 1 zone • Le + : Cuisson homogène, saine, facile à nettoyer



**Tefal** Centrale vapeur  
SV6140CH  
Débit de vapeur 120 g/min • Pression vapeur 6 bars • Système anti-tartre Réservoir d'eau 1,7L • 2200 W



**Tefal** Easy Fry & Grill  
EY5058CH  
Friteuse d'air chaud 4,2 L • 8 Programmes • Fonction Friture • Grilles de cuisson • Minuteur numérique • Cuve amovible • Ecran intégré



**Bauknecht** Steamer combiné  
ECSK9 P845 PTCH  
Cuiseur vapeur combiné • Volume de la cavité inox 29L • Système de nettoyage intégré • Réchauffage, Maintien au chaud, Décongélation, Sonde thermique • Panier vapeur • Dimensions (HxLxP): 45,5 x 59,5 x 55cm



**Bauknecht** Four multifonction  
BIK5 DH8FS PT CH  
Cuisine sur 3 niveaux • Volume de la cavité émaillée 71L • Système de nettoyage intégré Hydrolife • Réchauffage, Maintien au chaud, Maxi Cooking, Turbogril • Dimensions (HxLxP): 59,5 x 59,5 x 56,4cm



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