



NEWS

immobilier.ch

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

janvier 2025 · N° 1127

LOYERS: UN CALCUL AU M² PLUTÔT QU'À LA PIÈCE?



Usine à gaz ou idée de génie, une motion genevoise propose la reconsidération du calcul des surfaces brutes de plancher (SBP) pour notamment abolir certaines inégalités entre locataires. **12-13**

Loris von Siebenthal

Pépinières

La nouvelle ruée vers l'or?

10-11



DR

Léman 2030

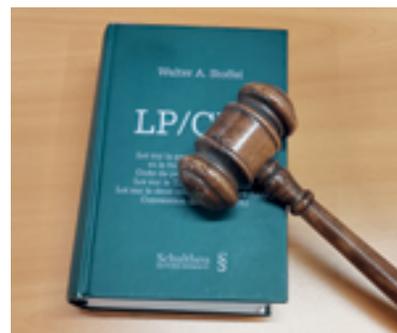
Le défi de construire sous la ville

14-16

Logements

Acheter moins cher grâce aux enchères

18-19



Julie Müller

TRANSMETTEZ EN TOUTE CONFIANCE AVEC NOS SPÉCIALISTES !

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

REMI(COM)

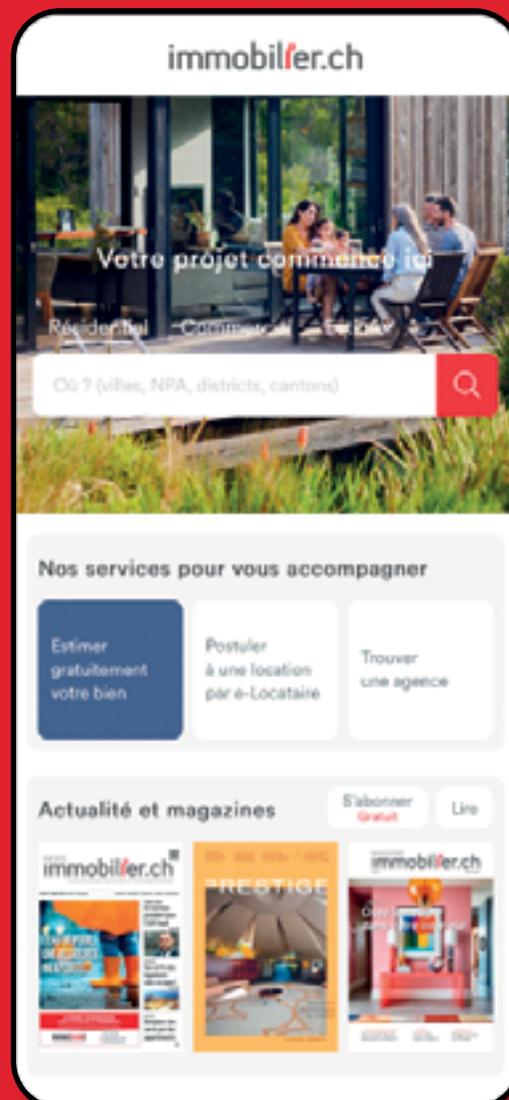
SPECIALISTE EN TRANSMISSION D'ENTREPRISES

☎ 0840 800 000

✉ pme@remicom.com

🌐 www.remicom.com

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



SOMMAIRE

4-13 Actualité

Les brèves immobilières

208 appartements sortent de terre à Chêne-Bougeries (GE)

Miser sur le viager, la bonne idée?

Les arbres, la nouvelle ruée vers l'or?

Loyer à la pièce ou au m², le débat est lancé

14-19 Immobilier

Le défi de construire sous la ville

Premier bilan positif pour BN Conseils

Logements: acheter moins cher grâce aux enchères

20 Formation

Le portrait de Valentine Pillet, alumni IEI

Retrouvez tous nos articles sur immobilier.ch



Editeur: immobilier.ch SA

Directeur de la publication: Claude-Alain Paschoud

Rédacteur en chef: Serge Guertchakoff

Rédactrice en chef adjointe: Julie Müller

Directeur artistique: Pierre Broquet

Tirage: 141'900 exemplaires / 10 fois par an

Envoi emails: 80'000 exemplaires

Publicité: Sylvie Bernaudon, Donatien Presutti
info@immobilier.ch Tél +41 22 307 02 20

Toutes les éditions sont disponibles sur immobilier.ch

ÉDITO



UNE DIFFUSION AUGMENTÉE

Madame, Monsieur, j'ai le plaisir de vous annoncer que notre News évolue en 2025. Pas tellement quant à son contenu, lequel reste concentré sur notre ADN, l'immobilier. Mais quant à sa diffusion, son tirage et son rythme de parution.

Nous avons pris la décision d'augmenter de 35,1% son tirage imprimé en passant de 105'000 à 141'900 exemplaires. Cette augmentation massive reflète notre volonté d'augmenter encore notre audience.

En 2025, nous ne travaillerons plus avec la Poste pour la distribution. Désormais, notre prestataire est la société SPN pour distribuer 61'900 exemplaires sur Genève (via environ 170 caissettes et le reste dans les boîtes aux lettres). Et pour le canton de Vaud, nous avons opté pour un encartage très qualitatif dans le quotidien régional La Côte, distribué entre Mies et Bussigny. Il s'agira d'une édition tout-ménage distribuée à 80'000 exemplaires. Ajoutons qu'à ces 141'900 exemplaires imprimés, il convient d'ajouter l'envoi de chaque édition à un fichier de 80'000 abonnés.

Dernier changement: nous avons décidé de passer à un rythme mensuel, ceci afin de nous adapter au niveau actuel des annonces publicitaires. Pour que ce changement de rythme n'impacte pas notre couverture de l'actualité immobilière lémanique, nous avons décidé de publier davantage de contenus chaque semaine sur notre plateforme immobilier.ch. Je ne peux que vous conseiller de faire un saut sur immobilier.ch le plus régulièrement possible. Bonne lecture!

Par Serge Guertchakoff
Rédacteur en chef

IMMO BRÈVES GENÈVE



EPFL: TSAM

UNE CHARTE D'INTERVENTION INÉDITE TESTÉE DANS LA CITÉ AVANCHET-PARC

Bâtie dans les années 1970 en réponse à la crise du logement, la cité Avanchet-Parc constitue une des réalisations les plus abouties de la période des Trente Glorieuses en Suisse. Dernière grande cité d'habitation construite à Genève, elle est implantée en périphérie de la ville à proximité de l'aéroport et compte plus de 2000 logements. Afin de préserver le site tout en facilitant des possibilités d'évolution, l'État de Genève a pris la décision

fin janvier de ne pas instruire une procédure formelle de protection cantonale mais d'établir, en concertation avec la commune de Vernier et le représentant de la plupart des propriétaires (COGERIM), une charte novatrice décrivant quelques principes d'intervention concrète. Première du genre à Genève, cette charte pourrait par la suite inspirer d'autres projets patrimoniaux cantonaux. **JM**



Canton de Genève

1700 BÂTIMENTS RACCORDÉS EN NON-FOSSILE D'ICI 2030

Le chauffage des bâtiments et la production d'eau chaude sanitaire représentent plus de 50% de la consommation énergétique du canton de Genève et dépendent encore à 90% du mazout ou du gaz. La sortie des énergies fossiles du parc bâti représente ainsi l'un des principaux défis à relever pour la transition écologique du canton. Le Conseil d'État a donc validé les tarifs de fourniture d'énergie via les réseaux thermiques structurants (RTS) le mois dernier. Une étape clé pour la mise en œuvre de la loi sur l'énergie relative au déploiement des RTS qui est entrée en vigueur au 1^{er} janvier. Conformément aux objectifs fixés dans le plan directeur de l'énergie 2020-2030 (PDE) et le plan climat cantonal (-60% de gaz à effet de serre en 2030), les RTS auront donc la capacité d'alimenter environ 1700 bâtiments à 80% en non-fossile d'ici à fin 2030. **JM**

SEPT IMMEUBLES ACQUIS POUR UNE CENTAINE DE MILLIONS

Dominicé Swiss Property Fund (DSPF), acteur reconnu dans l'investissement immobilier, annonce la finalisation de deux acquisitions majeures dans le canton de Genève. Le premier bien, situé aux Pâquis (rue Jean-Antoine-Gautier 16) a été acquis pour 25,1 millions de francs, avec un rendement brut de 4,2%. Le second, situé à Versoix (chemin de Pont-Céard 2,2a, 2b et Route de Suisse 117, 119 et 121) a été acquis pour un montant de 16,7 millions, avec un rendement brut de 4%. De son côté, Realstone Fondation de Placement poursuit la croissance de son groupe de placement avec l'achat de cinq immeubles grâce aux fonds levés durant l'exercice 2024. Le portefeuille se compose désormais de 30 immeubles d'une valeur de 360 millions de francs pour un état locatif de 14,55 millions. **SG**



Realstone

LOGEMENTS EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT: PRIORITÉ AUX GENEVOIS

Le Conseil d'État a modifié fin janvier le règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) à Genève. Dorénavant, toute personne souhaitant acquérir un logement en propriété par étages (PPE) en zone de développement doit démontrer qu'elle est assujettie à l'impôt sur le revenu et habite à Genève depuis quatre ans au moins. **JM**

IMMO BRÈVES VAUD

DERNIÈRE ÉTAPE D'UN CHANTIER UNIQUE EN SON GENRE

Le chantier de deux clubs lausannois sous les arches du Grand-Pont est sur la dernière ligne droite. Intervenant dans un ouvrage d'art classé monument historique, les travaux ont présenté de nombreux défis. Néanmoins, après plus de 4 ans de fermeture, le réaménagement du Romandie, sa modernisation et remise aux normes pourront offrir à l'avenir une expérience de concert largement améliorée, avec une capacité d'accueil augmentée à 300 (contre 240 auparavant). Ces travaux et le réagencement des espaces ont également permis l'implémentation d'une deuxième salle au rez pour l'Association du Salopard, La Brèche, d'une capacité de 160 places. L'ouverture des clubs est agendée au 7 février prochain. **JM**



Mathilde Imesch



Commune de de Gollion

LES COMMUNES VAUDOISES PLUS FAVORABLES À LA CONSTRUCTION

Parmi toutes les communes de Suisse, Gollion, dans le canton de Vaud, occupe la première place (suivie de Gilly) en termes d'activité de construction relative, selon le classement de la SSE (Société suisse des entrepreneurs). Celle-ci a examiné 2118 communes sur quatre critères: plus les dépenses de construction et les investissements dans les infrastructures, le nombre de nouveaux logements ou la superficie urbanisée sont élevés, meilleur est le classement d'une commune pour chaque critère. En haut de ce classement figurent donc des communes tranquilles avec beaucoup d'espaces verts, situées dans la périphérie de Lausanne. Il est également à relever que huit des dix communes les plus favorables à la construction se trouvent en Romandie, dans les cantons de Vaud et de Fribourg. **JM**

LA FIN DES CHAUFFAGES ET CHAUFFE-EAU ÉLECTRIQUES

Au 1^{er} janvier de cette année, le décret prévoyant l'assainissement de ce type d'installations dans le canton de Vaud est entré en vigueur, fixant un délai pour leur remplacement au 1^{er} janvier 2033. De quoi permettre au canton de belles économies d'électricité à l'avenir. À noter que les propriétaires de bâtiments équipés d'un chauffage ou d'un chauffe-eau électrique doivent s'annoncer spontanément auprès de leur distributeur d'énergie d'ici à fin juin 2025. **JM**

LA PÉNURIE DE LOGEMENTS S'AGGRAVE

Le taux de vacance dans le canton de Vaud s'est péjoré en moyenne sur les trois dernières années, s'établissant à 1,01% et 0,96% rien que pour 2024. Outre les districts de Lausanne et Morges qui connaissent déjà une situation de pénurie dite «prononcée», soit un taux de logements vacants moyen lissé sur les trois dernières années inférieur à 1%, trois districts connaissent désormais aussi cette situation. Il s'agit des districts du Gros-de-Vaud, de Lavaux - Oron et de l'Ouest lausannois. Pour l'heure, seuls les districts d'Aigle et de la Broye-Vully, avec respectivement 1,67% et 1,55% de logements vacants, ne connaissent pas une situation de pénurie. **JM**

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS EN % PAR DISTRICT CANTON DE VAUD

Districts	2022	2023	2024	Moyenne
Aigle	1.62	1.57	1.81	1.57
Broye-Vully	1.84	1.51	1.31	1.55
Gros-de-Vaud	1.13	0.89	0.67	0.90
Jura-Nord vaudois	1.40	1.21	1.25	1.28
Lausanne	0.56	0.61	0.62	0.60
Lavaux-Oron	1.02	0.92	0.82	0.92
Morges	0.96	0.83	1.04	0.94
Nyon	1.12	1.22	1.25	1.19
Ouest lausannois	1.27	0.46	0.47	0.73
Riviera-Pays-d'Enhaut	1.17	1.16	0.85	1.06
Canton	1.10	0.98	0.96	1.01

Source: canton de Vaud

Chêne-Bougeries (GE)

208 APPARTEMENTS SORTENT DE TERRE

Après une longue gestation, parsemée d'embûches, le nouveau quartier de Challendin a été livré. Il comprend 208 appartements, dont 121 en PPE, une crèche communale et 3000 m² pour la Clinique des Grangettes.

C'est l'histoire d'un domaine familial où la famille Debonneville prenait ses quartiers d'été. Un domaine de quelque 21'450 m², dont les héritiers ont décidé de se défaire au profit de Naef Participations et de l'architecte et développeur Jean-Paul Clivaz.

Après quelques rebondissements (lire l'encadré historique), on peut y admirer aujourd'hui un petit quartier avec onze immeubles, 8 avec des formes d'étoiles à trois branches, et un grand comprenant trois allées qui longe la route de Chêne, une route à fort trafic, dans lequel vont notamment venir les urgences pédiatriques de la Clinique des Grangettes, ainsi que des cabinets médicaux. L'ensemble bénéficie d'un stationnement des véhicules motorisés en sous-sol dans trois parkings accessibles par deux rampes.

Plus précisément ce sont 208 appartements, une crèche communale et une surface de 3000 m² pour des activités médicales qui se répartissent sur ce domaine de plus de deux hectares, idéalement situé en bordure de la voie du tram



Les parcelles en mars 2021. fopmediaprod

reliant le centre-ville à Annemasse (F). L'ensemble des logements a été livré entre septembre 2023 et fin 2024. Seuls les locaux de la clinique, dont le bâtiment est le fruit d'une collaboration entre les bureaux d'architectes Dunant Lopes & Perinet Architectes et Clivaz Architectes, sont encore en finition. Précisons qu'avec cette promotion, la ville de Chêne-Bougeries passera le seuil des 14'000 habitants.

Plusieurs spécificités

Bien conçu, ce projet possède plusieurs spécificités. D'une part, les différentes typologies des immeubles en forme d'étoiles à trois branches permettent d'offrir des salons bénéficiant de trois orientations différentes. D'autre part, le projet atteint le standard THPE (très haute performance énergétique) avec un système de chauff-

fage innovant utilisant une pompe à chaleur avec changement de phase.

Comme l'indique Lionel Rösti du bureau Clivaz architectes, «la chaleur est pompée dans les bacs de glace situés au sous-sol, qui transforment en partie l'eau en glace. Puis une partie de l'eau circule jusqu'en toiture où des panneaux solaires particuliers jouent le rôle de radiateurs et réchauffent cette eau qui, à son tour, fait fondre la glace dans les cuves». Ce système permet de maximiser la récupération de calories pour chauffer les immeubles.

Piloté par Sioux Immobilier (groupe Naef) et Clivaz Développement, le projet possède d'autres atouts. A commencer par le choix effectué pour les revêtements des façades : il s'agit de briquettes en céramique, avec un aspect très proche de la



**Le même périmètre,
une fois le chantier achevé,
en septembre 2024.** fcpmediaprod



Le détail du revêtement des façades en briquettes. fcpmediaprod

brique. Le rendu final est excellent, sans doute aussi que cela nécessite une pose une à une des briquettes en question. L'entreprise Construction Perret a orchestré l'ensemble du chantier.

Plusieurs contraintes

La présence de la route de Chêne a posé d'importantes contraintes logistiques, notamment dans la gestion des flux. Comme le relève Fabien Bordet, de chez Construction Perret, le principal défi technique a été de créer un micro-tunnel sous la route de Chêne, long de plus de 33 m et d'un diamètre de 1,2 m. Ce dernier passait à 3 m sous les voies du tram. Plusieurs interventions de nuit ont ainsi été nécessaires. Relevons que les bâtiments construits sont au final bien moins hauts que la zone de développement l'autorise (13,5 m au lieu

de 30 m). La commune de Chêne-Bougeries a souhaité installer une crèche dans ce quartier, ce qui a nécessité de transformer six appartements en une crèche de 52 places. Enfin, relevons que la maison où résidait la famille Debonneville, surnommée «la Longère», est en cours de rénovation. Elle appartient aux propriétaires des logements en PPE. Outre les logements en PPE, il y a 39 logements HMLUP, 38 logements HM et 10 logements ZDLoc.

Serge Guertchakoff

Quelques dates:

2005: Début des discussions entre les promoteurs et les propriétaires fonciers.

2007: Modification de zone (la zone villas passe en zone de développement).

2010: Enquête publique du PLQ.

Novembre 2011: Référendum contre le préavis positif de la commune de Chêne-Bougeries rendu en avril. Les Chênois refusent ce préavis à 57.8%.

Septembre 2013: Adoption du PLQ par le Conseil d'Etat, lequel est seul compétent en matière d'urbanisme à Genève.

2015: Entrée en force du PLQ.

2021: Ouverture du chantier.

2023-2024: Livraison des appartements.

Investissement

MISER SUR LE VIAGER, LA BONNE IDÉE?

Permettre au vendeur de continuer à habiter son bien immobilier en échange d'un prix d'achat attractif... le procédé séduit de plus en plus de monde dans un contexte où la pénurie de logements sévit et les problèmes de financements à la retraite s'intensifient.

Un Suisse désireux de s'offrir une villa à Lausanne devra déboursier la modique somme de 2 millions de francs en moyenne, près de 3 millions en optant plutôt pour Genève et les prix de la propriété continuent malgré tout de prendre l'ascenseur... Alors la population se voit contrainte de s'endetter. Si bien que le marché hypothécaire helvétique pèse aujourd'hui 1240 milliards de francs. Un volume de taux hypothécaires conséquent pour un petit pays comme le nôtre qui, pour ne rien arranger, croît de ma-

Une poignée d'intermédiaires romands

Savinter
Immo-vie-agee
Bien en viager
Immo-viager
Salmon immobilier
Et le fonds Viager Swiss SCmPC



nière plus ou moins régulière à hauteur de 3% par an (1 milliard de francs en 2016 contre 1240 milliards désormais).

D'autant que «l'on estime qu'une personne sur deux risque d'avoir des problèmes pour la tenue de ses charges hypothécaires à l'avenir», constate Stephan Mischler, responsable romand de la société de courtage en prêts hypothécaires Feyn. Quelques moyens pour éviter d'arriver à cette situation existent cependant: l'épargne basique, l'amortissement de son prêt hypothécaire, le remboursement d'un retrait LPP ou un rachat, la demande d'exception auprès de sa banque, la vente/la location de son bien immobilier, les hypothèques inversées et finalement le viager.

Les fonds jouent le jeu

Basé sur un acte notarié spécifique (le viager occupé), ce dernier permet au propriétaire vendeur de continuer à habiter dans son logement jusqu'à son décès ou son départ en EMS, et à l'acheteur de le récupérer dans la foulée en ayant payé un prix inférieur à celui du marché. Un pari gagnant-gagnant qui peinait jusque-là à convaincre les plus hésitants. Ceci à cause du risque de voir la personne devenir centenaire, le manque d'information disponible, le peu de prestataires présents mais aussi de la difficulté à se financer en tant qu'acquéreur. Néanmoins, petit à petit, ce marché de niche semble avoir trouvé son public.

L'an dernier le premier fonds immobilier suisse dédié au viager a d'ailleurs vu le jour: Viager Swiss SCmPC, encadré par la société Gefiswiss et la Finma. «Je me rappelle que quand nous avons commencé, nous avons presque l'impression que le terme viager était un gros mot pour le côté éthique mais les mentalités évoluent», décrit Boris Clivaz, CEO de Gefiswiss. Selon son scénario de base et hors potentielles mises en valeur, le fonds espère donc atteindre les 5,4% de performance moyenne nette et détenir un portefeuille de 120 à 150 biens résidentiels.

Prendre un risque mesuré

Et pour convaincre les propriétaires de se tourner vers le viager, plusieurs arguments peuvent être mis sur la table. Tout d'abord, le fait que le vendeur ait un droit

Le viager, à quel âge?

Pour pouvoir vendre son bien immobilier en viager, il est préférable d'être âgé d'au moins 70 ans afin que l'horizon d'investissement ne soit pas trop long et le prix payé par d'éventuels acheteurs trop bas. En ce qui concerne l'acquéreur cette fois-ci, il est conseillé d'avoir au moins 20 ans de moins que le vendeur.

de jouissance et d'occupation de l'objet (important pour les personnes âgées qui occupent une part non négligeable de la population). Ce à quoi s'ajoute le paiement d'un bouquet versé par l'acheteur, qui permet alors au vendeur de rembourser sa dette hypothécaire, de payer l'impôt sur le gain immobilier ou une éventuelle commission de courtage, voire de régler plus facilement une succession (liquidités plus aisées à partager entre les héritiers).

À noter qu'une rente viagère peut être ajoutée au contrat afin de compléter le bouquet. «Le vendeur peut ainsi choisir les modalités du paiement, entre un plus gros bouquet au départ et de plus petites rentes par la suite ou inversement. Sachant qu'il n'y a pas de remboursement possible pour le bénéficiaire de l'usufruit s'il quitte tôt le logement pour rejoindre un EMS par exemple», explique Me Jean-Christophe Delafontaine, notaire à Avenches (VD).

Les deux parties sont donc liées pour une durée indéterminée et misent toutes deux sur une issue qui leur sera favorable mais sans aucune garantie. Dans cette relation contractuelle à court, moyen ou long terme, l'intermédiaire endosse alors un rôle primordial, jouant le garde-fou entre deux parties qui devront composer ensemble, et ce, jusqu'à ce que la mort les sépare...

Julie Müller

SERADO

(SERVICE A DOMICILE)

1^{ÈRE} AGENCE SUISSE AU SERVICE DES PARTICULIERS



**FEMME DE MENAGE ET PERSONNEL DE MAISON
A PARTIR DE 2H00 / SEMAINE**

Des professionnels au service des particuliers

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

WWW.SERADO.CH

GENEVE : 022.718.77.70

LAUSANNE : 021.552.77.87

contact@serado.ch

Canopée



Alors que le canton de Genève a voté récemment un crédit de 204 millions pour planter 50'000 arbres, l'un des deux acteurs genevois de la pépinière vient de changer de mains. Un petit groupe d'investisseurs locaux ont acquis les Pépinières Genevoises. Exclusif.

Les élus du Grand Conseil genevois ont adopté à l'unanimité le 22 novembre dernier une loi portant sur un crédit de 204 millions de francs visant à planter 50'000 arbres en cinq ans. Et ce n'est que le début, puisque rappelons que Genève s'est fixé comme objectif de faire passer la surface ombragée (la canopée) par les arbres urbains de 23% actuellement à 30% en 2070. Autrement dit, il est prévu de planter 150'000 arbres en tout d'ici 2040. Cette stratégie volontariste a été adoptée par le Conseil d'Etat le 8 mai 2024, en réaction à la multiplication des îlots de chaleur en lien avec le réchauffement climatique. En effet, rappelons que durant une canicule, une parcelle urbaine avec une prairie

plantée d'arbres peut faire baisser la température ambiante de plus de 3 degrés.

Rachat opportuniste

Alors que le canton de Genève comptait 590'000 arbres en dehors de ses forêts en 2019, dont 311'000 dans l'aire urbaine, ce chiffre devrait donc passer à près de 750'000 en 2040. Reste à savoir si cela profitera ou non aux pépiniéristes locaux. A notre connaissance, Genève ne compte que trois pépiniéristes: Jacquet, Pépinières Genevoises Boccard et Roy & Fils à Corsier. Jacquet, dirigé par Aude Jacquet, représentante de la 4^e génération, dispose de 30 hectares répartis sur les communes de Satigny, Bernex, Presinge,



Toute l'équipe des Pépinières Genevoises réunie autour de ses dirigeants. DR

Veyrier et Troinex. Ses pépinières sont certifiées Bourgeon Bio Suisse. Les Pépinières Genevoises Boccard exploitent 20 hectares (dont 4 en zone franche), aussi certifiés bio. Leur propriétaire, Vincent Compagnon, en a cédé le contrôle voici un an à un groupe de quatre investisseurs locaux, dont Mike Wolfson (Paragon) et Mathieu Jaccard. En effet, il prépare sa retraite et cherchait un successeur. Un groupe allemand était sur les rangs, mais il a privilégié des acteurs locaux. D'autant que Mike Wolfson, canadien d'origine, est particulièrement sensibilisé aux problé-

matiques de succession. A ce titre, il avait déjà repris voici dix ans la PME familiale Piretti (peinture, plâtrerie). Le 3^e acteur genevois du secteur des pépinières est une entreprise familiale, Roy & Fils à Corsier, qui y dispose de 4,5 hectares.

Donner du sens

Pourquoi Mike Wolfson a-t-il finalement accepté de reprendre avec quelques amis les Pépinières Genevoises Boccard? «Le domaine de l'arbre est dans l'air du temps. Genève vient de voter un important crédit pour augmenter le nombre d'arbres dans le canton afin de lutter contre le réchauffement climatique. De son côté, la Ville de Genève a pris l'engagement voici quelques années de remplacer chaque arbre abattu par trois nouveaux spécimens. Le marché potentiel est donc important. Et surtout, permettre à des PME locales de se pérenniser permet aussi de donner davantage de sens à notre existence. Enfin, le charisme de Vincent Compagnon m'a touché», nous confie Mike Wolfson.

Le rôle du label GRTA

Reste que si le vent souffle dans la bonne direction, la majorité des arbres plantés à Genève ne provenaient pas du canton jusqu'à maintenant. Comme nous le précise Vincent Compagnon, qui a également la casquette de président de la section genevoise de Jardin Suisse: «Pour les grandes quantités, la provenance est surtout la Hollande et l'Allemagne car les conditions de sol et de climat sont optimales et de plus, les charges liées à la production particulièrement basses. Mais la France, principalement la ré-

Il est prévu de planter 150'000 arbres en tout d'ici 2040.

gion Rhône-Alpes et les pays de la Loire, devient toujours plus productrice. Beaucoup de végétaux arrivent d'Italie du nord également. Enfin, nos collègues suisses sont également actifs sur le marché genevois».

Cependant les élus genevois entendent favoriser les producteurs locaux en tenant compte du label GRTA (Genève Région Terre d'Avenir) lors des appels d'offres. «C'est toujours le prix qui compte lors des appels d'offres, mais avec les demandes en bio, ainsi qu'en GRTA, nous pouvons nous profiler sur des marchés qui deviennent inaccessibles pour ceux qui font de la culture de manière traditionnelle», ajoute Vincent Compagnon.

Contrats de culture

A l'heure des grands chantiers, certaines collectivités innovent. Ainsi, la commune de Plan-les-Ouates a inauguré le 31 mai dernier sa propre pépinière des Cherpines pour y héberger plus de 900 arbres. Ce sont justement les Pépinières Genevoises Boccard qui ont décroché le mandat. Elles ont livré les arbres aux autorités qui entendent ainsi réduire l'empreinte carbone des projets prévus aux Cherpines en favorisant une production locale d'arbres. La diversité des espèces choisies doit permettre leur adaptation au climat et au sol genevois. Un suivi régulier sera assuré par la pépinière de Vincent Compagnon sous la forme d'un contrat de culture afin de les tailler et de les former jusqu'à leur déplacement. Notons que l'entreprise Jacquet propose également ce type de contrat.

Serge Guertchakoff

«Les Pépinières Genevoises Boccard en quelques dates

1862: Georges Boccard crée sa pépinière au Grand-Saconnex.

1980: Jean-Marc Boccard, 4^e génération, divise les pépinières en deux entités: Boccard Parcs et Jardins d'un côté, Pépinières Boccard de l'autre.

2000 : Vincent Compagnon est engagé comme directeur des Pépinières Boccard.

2002: Les Pépinières Boccard déménagent à Bernex.

2007: Vincent Compagnon acquiert l'entreprise.

2011: L'entreprise change de nom pour devenir les Pépinières Genevoises Boccard.

2021: Boccard Parcs et Jardins est racheté par le groupe français idverde.

2024: Les Pépinières Genevoises Boccard sont rachetées par quatre investisseurs locaux.

Genève

LOYER À LA PIÈCE OU AU M², LE DÉBAT EST LANCÉ

Usine à gaz ou idée de génie, une motion genevoise propose la reconsidération du calcul des surfaces brutes de plancher (SBP) pour notamment abolir certaines inégalités entre locataires.



Aujourd'hui, 40% de la population genevoise vit seule. Loris von Siebenthal

Comme l'a martelé le conseiller d'Etat en charge du territoire, Antonio Hodgers, lors de la 16^e «Journée du logement» à Genève: nous vivons dans une nouvelle réalité. Celle d'une société où les couples se séparent davantage, élevant séparément leurs enfants, où le télétravail remplace peu à peu les bureaux et les cafétérias, où la population vieillit plus vite qu'elle ne se reproduit... Une évolution qui a ses avantages et ses inconvénients mais qui se veut surtout rapide. «Nous allons devoir nous adapter et c'est le rôle des politiques publiques d'anticiper ces

futurs usages, d'avoir un temps d'avance et de planifier, même parfois jusque dans l'organisation de l'espace dans nos foyers», s'est exprimé le magistrat.

Se convertir à la pièce neutre

C'est pourquoi, à l'heure où 40% des habitants du canton de Genève vivent seuls, devons-nous repenser notre organisation en termes de logement? Mi-janvier, la «Journée du logement» qui se tient tous les deux ans depuis les années 1990 a donc été l'occasion de se pencher, entre autres, sur cette question. Parmi les nom-

breux panélistes à avoir pris la parole, Sophie Delhay, directrice de la section architecture de l'EPFL, a ainsi pu présenter l'objet de ses recherches.

«Les changements sociétaux au fil du temps ont rendu nos logements plus efficaces et économiques mais, à contrario, leur ont fait perdre en qualité. La notion de rentabilité a peu à peu défini chaque pièce avec un usage spécifique et une taille plus ou moins stricte qui lui est associée. Si bien que notre travail, en tant qu'architectes, se compare à celui d'assembler un puzzle en combinant des



La 16^e «Journée du logement» mi-janvier. Julie Müller



qui ne présageraient ni de leur usage, ni de leur futur occupant. Le but serait également de mutualiser certaines surfaces et de jouer sur leur taille modulable pour évoluer dans le temps en fonction des besoins.

En route vers le changement?

Si le concept a pu faire sourire quelques spectateurs dans l'assemblée, il n'en reste pas moins qu'il a le mérite de remettre à plat le système actuel qui ne «correspond plus à nos usages» en 2025 et de proposer une solution déjà mise en pratique dans quelques bâtiments, en France notamment. Cette ouverture du champ des possibles a permis d'enchaîner sur un débat lui aussi quelque peu tranchant, qui constitue le cœur d'une motion proposée par le Grand Conseil genevois en novembre dernier, nommée «création de logements: compter les mètres carrés plutôt que les pièces».

En effet, selon ses auteurs, il se trouve que «la notion de pièce n'est pas précise du tout». Or, pour rappel, à Genève, selon la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), une pièce doit faire au minimum 9 m² mais on ne précise pas, contrairement à la pratique vaudoise (LPPL), la taille maximale. De même, la cuisine est considérée comme étant une pièce à Genève, ce qui n'est le cas nulle part ailleurs. Tandis que typiquement, à Neuchâtel, seuls les chambres et le salon sont comptabilisés comme des pièces. En clair, chaque canton voit les pièces diffé-

remment et il est courant à Genève qu'un appartement de 3 pièces de 150 m² soit considéré de la même manière qu'un appartement de 3 pièces mesurant 100 m².

Un débat qui divise encore

Conscients de ces inégalités, plusieurs acteurs du monde immobilier genevois ont ainsi pu débattre du bien-fondé de cette proposition lors de la «Journée du logement». Valentine Pilet tout d'abord, associée du bureau d'architecte Typology, a défendu cette volonté de changement. «Une inversion du critère économique déterminant pour le loyer dans les nouveaux quartiers serait souhaitable car elle donnerait plus de souplesse aux concepteurs dans la recherche de typologies. Cela permettrait de réfléchir autrement, d'avoir plus de diversité et puis l'évolution sociétale ne va pas s'arrêter de sitôt. Nous n'habitons pas de la même manière aujourd'hui que demain, donc pouvoir enlever ou ajouter des surfaces plus facilement et cloisonner ou décroisonner un espace déjà construit sera nécessaire», a-t-elle affirmé.

Caroline Renold, juriste à l'Asloca, a rebondi sur cet argumentaire: «Penser en m² ne fait pas de sens pour la population. On ne cherche pas un 78 m² mais un 4 pièces car cela permet de mieux appréhender l'espace où l'on vit et de rapporter le loyer à ses besoins en fonction de la situation du ménage (famille, couple, retraités...). Surtout qu'on ne sait pas quel impact cette nouvelle règle pourrait avoir sur le prix des logements qui est, pour rappel, déjà trop cher pour 56% des Genevois.»

Après quelques prises de positions échangées dans les deux camps, l'architecte cantonal, Francesco Della Casa s'est chargé de clore le débat ainsi: «En réalité, entre m² et pièce, il n'y a pas de bonne solution toute faite. Notre organisation de l'espace a dans tous les cas des effets pervers. Cette journée aura justement permis d'attirer l'attention sur ces points et de parcourir certaines pistes d'améliorations.» La question reste donc ouverte.

Julie Müller

pièces ensemble», décrypte l'oratrice. Un jeu ni amusant ni viable à long terme selon elle, au vu des foyers qui se sont «atomisés» et qui demandent aujourd'hui une réorganisation de nos espaces de vie.

Sophie Delhay s'est du coup attelée à développer l'idée d'une «pièce neutre». La chercheuse invite d'ailleurs les promoteurs immobiliers et la population à réfléchir non plus en juxtaposant des appartements mais en combinant des pièces. Une barre d'immeuble auparavant composée de 55 logements offrirait dorénavant plutôt 200 pièces désassignées,

Genève

LE DÉFI DE CONSTRUIRE SOUS LA VILLE

Prochainement, les CFF vont démarrer la réalisation de la gare souterraine de Genève et de ses deux tunnels adjacents. Faisant partie du plus grand chantier ferroviaire mené dans la région au 21^e siècle, elle prévoit néanmoins son lot de difficultés.



Une véritable révolution de la mobilité se trame sous nos pieds à Genève. Jusque-là très peu visibles du grand public, les chantiers du programme d'amélioration du trafic ferroviaire de Suisse romande (Léman 2030) avancent pourtant à pas de géant. Deux chefs de projet des CFF, Alkisti Tsirogianni et Pedro Aboitiz, se sont rendus courant décembre à la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture (HEPIA) pour témoigner de leur expérience dans la conduite de ce plan inédit et périlleux à plus d'un titre.



Les souterrains comme mine d'or?

L'extension de la gare et ses tunnels associés n'est pas le seul projet souterrain prévu à Genève. Comme annoncé en décembre dernier, un métro reliant le pied du Jura au Salève en passant par le centre du canton pourrait bientôt voir le jour afin de renforcer le Léman Express. Avec une mise en service espérée aux alentours de 2050, cette ligne qui transporterait entre 120'000 et 160'000 passagers par jour traversera Genève sur 18 kilomètres pour la modique somme de 4 milliards de francs. De quoi relancer l'idée d'une ville souterraine à développer? L'idée autrefois saugrenue fait de plus en plus écho avec la raréfaction des terrains constructibles genevois. Certaines villes confrontées aux mêmes problématiques ont quant à elles déjà pris les devants telles que Tokyo, Amsterdam, Montréal ou encore Helsinki qui case ses usines en sous-sol. Des chercheurs de l'EPFL ont justement mis au point il y a quelques années un modèle (appelé «Deep City») pour construire les villes sous les villes et profiter ainsi de ressources inexploitées. Selon leur analyse, Genève et Lausanne disposaient d'un potentiel important.

Une mobilité sur rail remaniée

Rappelons-nous de novembre dernier, lorsque la gare de Cornavin (GE) a été forcée à l'arrêt total durant presque 20 heures pour enclencher le plus grand centre de contrôle informatisé de Suisse... il s'agissait alors déjà d'une épreuve de taille à la préparation plus que millimétrée. Mais ce n'était que le début. Ce qui attend maintenant les gestionnaires de ce projet monumental et, par effet ricochet, le public, ce sont encore quelques années de casse-tête et de nuisances pour pouvoir construire sous le centre-ville une extension de la gare (en exploitation) sur deux niveaux et deux nouveaux tronçons souterrains d'ici 2038.

Creuser dans les entrailles de Genève

Afin de multiplier par trois les espaces existants en surface aujourd'hui, la future gare souterraine (voir encadré) mènera les passagers en direction de Lausanne

via un premier tunnel qui ressortira dans le quartier des Nations (Prégny-Chambésy) ou, en sens inverse, vers l'aéroport de Vernier pour émerger dans le récent quartier de l'Étang. Trois sites en devenir mais une multitude de chantiers à planifier donc depuis 2016 avec toutes les contraintes qui en découlent.

«Nous allons devoir creuser au cœur de la ville deux tunnels avec deux techniques de creuse différentes. Du côté de Lausanne, nous opterons pour une creuse dite «traditionnelle», c'est-à-dire à l'aide d'engins spécifiques qui vont littéralement gratter la terre sur 1 kilomètre et projeter en simultané du béton pour maintenir provisoirement les sols. Ensuite nos équipes vont consolider le tunnel grâce à un système de coffrage», décrit l'expert Pedro Aboitiz. Pour le tunnel qui se dirige vers l'aéroport, tout se complique. «Nous allons nous servir d'un tunnelier, comme cela a été fait pour le Gothard, qui crée son parcours de 2,7 kilomètres tout en posant

V. GUIMET FILS S.A.
L'excellence pour vos canalisations
Depuis 1873

**ASSAINISSEMENT
VIDANGE
CANALISATIONS**

CONTACTEZ-NOUS
☎ **022 906 05 60**
📄 www.guimet.ch
✉ guimet@guimet.ch

24/24
Dépannage
7/7

sur son chemin des éléments en béton en forme d'arc qui, une fois assemblés, constituent la structure du tunnel. Du deux en un», poursuit-il. Il ne reste alors plus qu'à poser le sol et les équipements (voie ferrée, lignes de contact, signalisation, sécurité), puis de fermer de part et d'autre des deux tunnels.

Deux tracés totalement opposés

Cela semble facile? Loin de là. Il a fallu par exemple définir un tracé viable sachant que des sorties de secours sont nécessaires tous les 500 mètres environ pour, qu'en cas d'accident, les voyageurs puissent être évacués. Ce qui implique d'éviter tout au long du parcours des bâtiments ou infrastructures et de pouvoir émerger à la surface à 17 endroits de la ville. 17 issues de secours donc 17 chantiers avec une création d'escaliers descendant en profondeur, un raccordement à l'électricité, une intégration urbaine et un accès dégagé, le tout sans trop déranger le voisinage.

D'autant que le tunnel du côté de Lausanne se situe majoritairement sous les voies CFF et les terrains des ONG, tandis que du côté de l'aéroport, «le tunnel est implanté en pleine ville, sous des bâtiments existants qui ont parfois des sous-sols à plusieurs niveaux. Donc les deux secteurs ne se ressemblent absolument pas», commente l'un des deux chefs de projet présents à la conférence. Ce qui a nécessité de ce fait trois campagnes de reconnaissance de 2016 à 2023 avec des centaines de sondages pour analyser Genève et définir un tracé optimal.

Une rentabilité sur le fil du rasoir

Mais le tracé n'est qu'une composante parmi les diverses contraintes géométriques du projet... Il y a bien entendu les questions de budget à tenir. Estimée à 2 milliards de francs, la mise en œuvre de ces deux voies souterraines risque de fortement gonfler la facture finale en fonction des retards éventuels. Typiquement, le tunnelier qui servira pour la creuse côté aéroport est intéressant «car il permet une excavation en continu et d'avoir une cadence d'avancement rapide mais il faut



Un projet de gare en profondeur

Il y avait urgence à prévoir une extension de la gare Cornavin (GE). Située au cœur de la ville, la troisième gare de Suisse en termes de visiteurs journaliers (171'000 personnes, derrière Berne et Zurich) n'allait pas être en mesure d'accueillir les 124'000 passagers envisagés au quotidien pour 2038. Si le premier projet des CFF, il y a dix ans, prévoyait une extension en surface qui aurait détruit une partie du quartier des Grottes, une construction en profondeur s'est finalement rapidement imposée. Au programme désormais: une gare souterraine avec deux nouvelles voies pour bénéficier de 4 trains supplémentaires par heure et par sens, ainsi qu'une «mezzanine» (sorte de couloir intermédiaire) qui permettra de fluidifier les déplacements en gare qui font la particularité de Cornavin, puisqu'une personne sur deux qui la traverse transite en réalité non pas pour prendre un train mais pour se déplacer d'un bout à l'autre de la ville.

prévoir plus de risques lors de la phase de travaux avec cette machine sophistiquée qui n'apprécie guère de croiser des pierres ou des éléments métalliques non répertoriés. Et puis c'est une machine qui n'est pas évidente à concevoir puisqu'il faut compter un an pour la livraison et six mois pour son montage sur place», souligne Alkisti Tsirogianni.

D'autant qu'une technique d'excavation mécanisée avec un tunnelier ne devient rentable que si le linéaire à creuser dépasse les 3 kilomètres (ici il mesure 2,7 kilomètres). La planification sera donc acrobatique. À cela s'ajoutent les aspects de bruits, de poussière, de manque d'espace, d'éventuelles malfaçons et de constructions futures, de l'installation des chantiers en pleine ville, de l'intégration dans le paysage, de la logistique à gérer...

Quid des matériaux excavés?

Et en parlant de logistique, un enjeu monumental (pré)occupe également les équipes: celui de la gestion des matériaux excavés. Que faire des 1,3 million de m³ qui seront extraits dans ce projet? Pedro Aboitiz l'assure, «nous travaillons dès maintenant pour trouver des solutions de valorisation, sur nos chantiers en priorité et, le cas échéant, sur le canton de Genève». Près d'1,3 million de m³ de matériaux dont le stockage ne pourra pas être assuré en centre-ville comme il l'aurait été en rase campagne et où des allers-retours de camions à des cadences trop élevées seront impossibles.

Quelques points noirs restent donc encore à éclaircir d'ici le début des travaux qui ne sera pas prévu avant 2030. L'objectif de mise à l'enquête étant agendé à 2027, «cela va prendre encore du temps. Notre dossier de demande d'autorisation de construire est en train d'être monté mais il compte d'ores et déjà 1600 pièces, dont chaque rapport fait 200 pages!», s'enquiert Pedro Aboitiz. Alors rendez-vous en 2038 pour l'inauguration hypothétique de ces gares du futur... à six pieds sous terre.

Julie Müller

Groupe Bernard Nicod

BN CONSEILS: UN PREMIER BILAN RÉJOUISSANT

Premier bilan après 14 mois d'existence. Dirigée par Emanuel von Graffenried et Romain Nicod, cette spin-off connaît un démarrage fulgurant. Conseils en vue d'acquisition, pilotage, assainissement et transactions d'immeubles, les missions sont variées pour cette équipe d'une dizaine de salariés.

Installée dans un des immeubles du siège, la nouvelle société du Groupe Bernard Nicod, BN Conseils, ne chôme pas. En tant que service transversal, cette entité intégrée agit tel un état-major pour le Groupe. Depuis son lancement en octobre 2023, ses responsables multiplient les mandats variés, allant du développement stratégique du Groupe - avec des acquisitions de terrains, la gestion des appels d'offre - aux conseils destinés à des fonds de placement et des clients privés (représentant 50% des mandats) désireux d'optimiser leurs actifs.

La durabilité

En tant que maître d'ouvrage délégué, BN Conseils gère ainsi deux projets d'assainissement d'immeubles à Genève pour des caisses de pension alémaniques. «Nos missions ne sont pas toutes en lien avec la durabilité», précise Emanuel von Graffenried. Même s'il admet qu'environ 50% de leur chiffre d'affaires est tout de même lié à «la dynamique de la durabilité».

Jusqu'à très récemment, seul Bernard Nicod lui-même se chargeait de dénicher des terrains à acquérir et développer. Désormais, le duo y contribue également. Parmi une quinzaine de parcelles encore à l'étude, deux projets se distinguent: un développement à Pully comprenant 11 appartements de haut standing en PPE, et un autre à Cheseaux, avec 8 appartements dans une promotion.



Emanuel von Graffenried et Romain Nicod. DR

Actuellement, un tiers du temps de travail de l'équipe de BN Conseils est consacré à des immeubles situés à Genève, essentiellement pour une clientèle alémanique. Emanuel von Graffenried se rend ainsi en moyenne une fois par mois à Zurich ou Berne. Récemment, l'équipe a réalisé une analyse complète de dix immeubles appartenant à une famille suisse allemande, marquant le 8^e portefeuille étudié en 2024. Autre exemple: une fondation lausannoise les a mandatés pour évaluer le potentiel d'un site et en conduire le développement. BN Conseils va ainsi analyser les avantages et inconvénients des trois scénarios possible: une démolition/reconstruction, une rénovation avec surélévation, et enfin une vente en l'état avant de potentiellement continuer avec l'organisation d'un concours d'architecture.

Engagement de spécialistes

Pour répondre aux demandes variées de ses clients, BN Conseils a intégré une urbaniste à son équipe, qui compte également deux architectes, un développeur breveté (Romain Nicod), trois ingénieurs thermiques,

deux experts immobiliers, un gérant d'immeubles breveté (également Romain Nicod) et un économiste/transaction manager.

La réalisation d'un rapport stratégique à 360° exhaustif, comprenant une centaine de pages, nécessite en moyenne 80h de travail. Pour ce faire, l'équipe s'appuie par exemple sur le logiciel EPIQR+ développé à l'EPFL pour l'analyse sur la vétusté, LESOSAI pour les bilans énergétiques, ou encore les outils Wuest Partners pour les analyses financières. «Nous avons aussi des solutions pour faire financer l'installation de panneaux photovoltaïques par des tiers ou encore via une banque régionale qui a mis en place un produit innovant permettant d'octroyer un prêt à l'entité de la PPE. Chaque projet a un objectif. Il faut le connaître pour l'atteindre». Et son collègue Romain Nicod d'ajouter: «Nous avons la capacité de créer de la valeur. Nous ne sommes pas là juste pour rédiger de beaux rapports, mais pour concrétiser la vision que nous y exprimons. Nous sommes donc des consultants entrepreneurs».

Serge Guertchakoff

Logements

ACHETER MOINS CHER GRÂCE AUX ENCHÈRES

Ce type de vente «atypique», bien souvent boycotté par méconnaissance, s'avère en réalité un moyen peu coûteux d'accéder à la propriété. Nous avons participé à l'une d'elles pour vous faire découvrir son fonctionnement.

Devenir propriétaire en Suisse s'assimile pour beaucoup d'entre nous à un mirage, une utopie, tout au plus un rêve lointain que l'on espère approcher un jour... Il faut dire qu'avec un taux de logements en propriété qui avoisine les 19% à Genève, 30% dans le canton de Vaud et 36% à l'échelle du pays, bon nombre d'Helvètes ne tentent même plus leur chance. C'est donc résignés qu'ils s'acquittent de leur loyer chaque mois sans forcément aller chercher ailleurs.

Et par ailleurs, entendons-nous bien, il ne s'agit pas de se délocaliser dans le canton de Glaris. Non, il est question de trouver l'alternative, LE moyen qui permettra d'accéder à la propriété sans devoir se ruiner. Or, une solution souvent méconnue et parfois prise de haut existe déjà sous nos yeux: les ventes aux enchères immobilières des Offices cantonaux des poursuites et des faillites.

Une première incursion

De quoi s'agit-il? Comme leur nom l'indique, ce sont des biens immobiliers saisis dans le cadre de procédures de poursuite (fréquentes) ou de faillite (1 à 2 fois par an) vendus ensuite publiquement au plus offrant. Pour pouvoir participer à l'enchère, il suffit de se rendre sur place, dans la salle des ventes indiquée, et de surenchérir oralement ou de formu-

ler une offre écrite en cas d'absence. Un acompte représentant un certain pourcentage de l'estimation du prix du bien est à effectuer par virement (au plus tard deux jours avant le début des enchères), en présentant un chèque ou en payant en espèces un maximum de 100'000 francs.

Jusque-là, rien de compliqué. Nous décidons donc de tenter l'expérience en nous rendant aux enchères de deux appartements, le 23 janvier dernier, dans l'enceinte de l'Office cantonal des faillites, à Genève. Dans la salle, la préposée aux enchères, cheffe de service, et son équipe se préparent à mener la vente devant un parterre de dix personnes. 14 heures, la vente débute avec la présentation du bien, un 4 pièces en PPE de 93 m², estimé officiellement à 828'000 francs. Après un bref passage en revue des conditions de vente, de l'état des charges et des éventuelles

Le 23 janvier dernier, un appartement estimé à 830'00 CHF a été adjugé à 323'900 CHF.

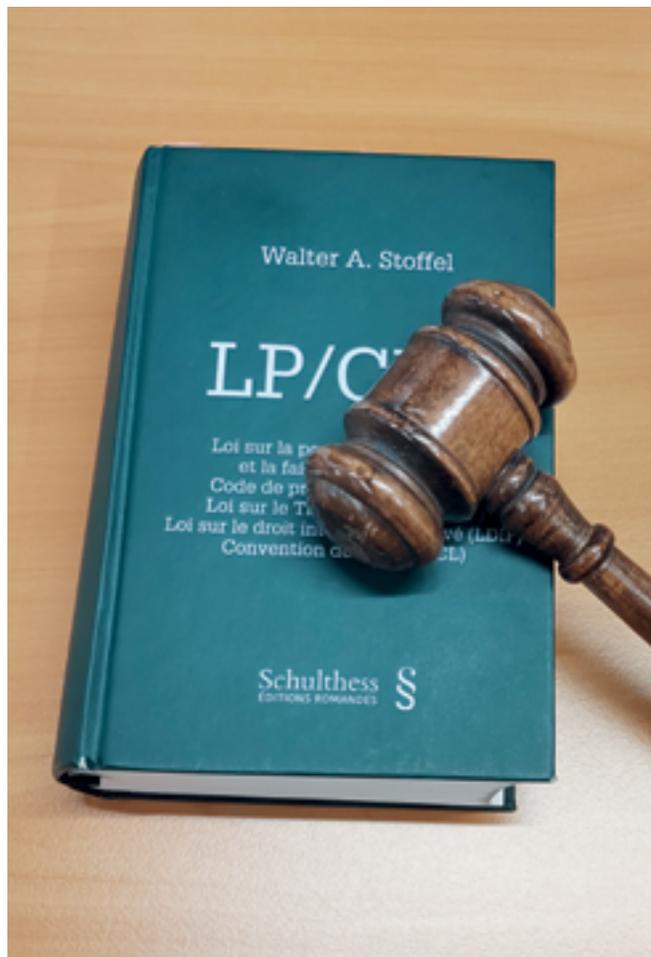


questions, la fonctionnaire explique à son audience les règles en vigueur.

«Chaque offre doit dépasser de 10'000 francs la précédente. Pour enchérir, l'acquéreur potentiel a dû s'acquitter d'un acompte de 207'000 francs. Les offres sous conditions ne sont pas admises. Enfin, après la troisième criée, il ne sera plus possible de formuler une offre», indique-t-elle à l'assemblée qui demeure, pour l'heure, plutôt calme. La fonctionnaire entame les enchères avec une offre écrite du créancier (la banque) s'élevant à 473'000 francs. L'espace de quelques secondes, le silence est de mise. Puis, un jeune homme énonce son nom et prénom ainsi que le montant de 483'000 francs. Juste derrière, un autre homme relance les enchères à 493'000 francs au nom d'une société.

Une vente rapide et efficace

Bien décidé à ne pas lâcher l'affaire, le premier enchérisseur repart de plus belle à 503'000 francs. Tel un match de tennis,



Les biens vendus sont saisis dans le cadre de procédures de poursuite ou de faillite. Julie Müller

les deux hommes se renvoient la balle: 523'000 francs. 533'000 francs. 543'000 francs. 553'000 francs... tout d'un coup le silence se réinstalle dans la pièce où la majorité des personnes présentes semblent être simplement spectatrices du duel qui vient de s'achever. La préposée aux enchères crie trois fois l'offre à 553'000 francs du jeune homme représentant une société mais personne ne s'y oppose. Les enchères sont suspendues afin de procéder à la vérification des papiers d'identité et de l'acompte versé.

«Si la personne n'a finalement pas les fonds nécessaires, nous reprenons les enchères à l'offre précédente que l'on crie à nouveau trois fois. C'est pour cela que nous demandons toujours aux enchérisseurs de rester jusqu'à ce que la vente soit adjugée», décrit le directeur de l'Office, en fonction, approbateur de l'Office des faillites depuis 25 ans. Mais finalement, sur les coups de 14h14, la vente en question est prononcée. Le nouveau propriétaire, venu accompagné, quitte les lieux le sourire aux lèvres. 14h35, les

enchères du deuxième appartement, un 4 pièces en PPE de 78 m², cette fois-ci estimé à 830'000 francs, démarrent. De même que pour le précédent, on passe rapidement sur les conditions de vente, l'état des charges, les règles de l'enchère et les éventuelles questions.

L'enchère à ne pas louper

À nouveau, une offre écrite de la banque créancière est annoncée: 313'900 francs. Mais personne n'ose se lancer. Personne, sauf le jeune homme qui avait enchéri sur le premier bien en vente. Ni une ni deux (bien qu'il n'ait pas pu visiter l'appartement contrairement au précédent), il propose 323'900 francs, flairant la bonne affaire. «323'900 une fois. 323'900 deux fois. 323'900 trois fois. La vente est suspendue», clame la cheffe de service à 14h41. Après vérification des documents nécessaires, la vente est finalement adjugée à 14h51. Un prix exceptionnellement bas d'après l'approbateur: «Généralement on se situe un peu en-dessous du prix estimé et quelques

fois juste au-dessus mais un tel écart est très rare!»

Aux anges, le jeune acquéreur n'en revient pas. S'il règle le solde du prix et les frais annexes dans les 60 jours, cet appartement au centre de Genève sera bel et bien à lui. De son côté, le représentant de la banque (qui s'était déplacé par mesure de sécurité) est lui aussi satisfait. «Les créances sont couvertes avec un petit bénéfice, c'est parfait», se réjouit-il. Au fond de la salle, une femme ronge son frein: «J'étais venue en observatrice pour voir comment se déroulait une vente aux enchères avant celle du 18 mars qui m'intéressait mais si j'avais su, je me serais positionnée sur ces biens!».

Le 18 mars justement, plus de 250 appartements se trouvant dans un pâté d'immeubles à Champel (GE), estimés pour un total de 260 millions de francs, seront mis aux enchères de l'Office cantonal des poursuites. Une vente qui promet!

Julie Müller

Portrait d'une alumni de l'IEI

PASSIONNÉE D'ARCHITECTURE DEPUIS TOUJOURS

Valentine Pillet a toujours voulu être architecte. Après son master à Zurich, elle rejoint l'entreprise familiale à Genève, tout en commençant en parallèle son cursus à l'Institut d'Etudes Immobilières.

Née à Genève en 1993, Valentine Pillet baigne depuis son enfance dans le milieu immobilier. Elle est la fille de Patrick, cofondateur du groupe Pillet, très actif dans la construction de logements. Elle se souvient que «depuis l'école primaire, j'ai toujours su que je voulais être architecte».

Les contacts humains

La jeune femme décroche une maturité physique et application des mathématiques, avant de poursuivre son parcours à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Zurich (EPFZ) de 2012 à 2019. Pendant ses sept ans à Zurich, une ville qu'elle apprécie beaucoup, ainsi que pendant son stage au sein du bureau CCHE à Lausanne, elle fera la connaissance de nombreuses personnes actives dans le domaine immobilier qui ont beaucoup influencé sa vision de l'architecture. «Je me suis rendu compte alors que ce qui me plaisait le plus, ce n'était pas le processus créatif, assez solitaire, mais les contacts humains et les discussions qui vont autour», confie-t-elle. C'est au cours des nombreux échanges qu'elle entretient avec son père que son choix devient clair: «C'était devenu une évidence. J'avais vraiment envie de travailler avec lui». Mais pour pouvoir pleinement comprendre le déve-



Valentine Pillet Nicolas Schopfer

loppement immobilier, la casquette d'architecte ne lui suffit pas, d'où l'envie de suivre le programme de l'Institut d'Etudes Immobilières (IEI). En parallèle de ses études, elle commence sa carrière d'architecte au sein du bureau genevois de CCHE, afin de consolider ses connaissances du métier.

Active à Genève

C'est après ses études, en 2021, que Valentine crée son propre bureau d'architecte avec Maxime Cerutti. Typology est aujourd'hui une structure de six personnes qui œuvre souvent en zone protégée. Signalons encore que Valentine est membre de la Commission d'architecture du canton de Genève depuis 2024. En parallèle, elle travaille à plein temps chez GEACTIM, où

elle est responsable du développement immobilier en étroite collaboration avec le groupe Pillet. «Nous faisons beaucoup de pilotage pour nos propres promotions, comme aux Cherpines à Confignon, un périmètre en zone de développement qui accueillera à terme près de 3000 logements, mais également pour d'autres maîtres d'ouvrage».

Comme évoqué ci-dessus, c'est dans les échanges et les collaborations que Valentine puise son énergie. Elle ne travaille donc jamais seule: elle est bien entourée, entre autres de son père, Patrick, et de Mélanie Uldry, d'ailleurs professeur de promotions à l'IEI. «Mes années à l'IEI ont été tellement riches en rencontres, avec des personnes aux profils si différents. Cela m'a permis d'appréhender les projets avec des regards très variés.» C'est donc naturellement que Valentine a rejoint cette année avec enthousiasme le Conseil de fondation de l'IEI.

Sa volée ayant subi le Covid, elle n'a de cesse depuis de favoriser les échanges entre les étudiants. Ainsi, elle a gardé de très bons contacts avec un groupe d'anciens de l'IEI qui se voient tous les mois autour d'un apéro. Elle a aussi accepté de rejoindre le comité de l'Association des Diplômés de l'IEI (ADIEI) pour encourager ces moments informels. Enfin, dès avril, Valentine va reprendre la présidence de l'Association des Promoteurs Constructeurs Genevois (APCG). Cette association remet le prix de promotion à un(e) étudiant(e) de l'IEI, comme déjà annoncé dans notre édition du 11 novembre 2024.

Serge Guertchakoff



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

Les annonceurs présents dans ce numéro:

BORY 21

PILET & RENAUD 22

GEROFINANCE - RÉGIE DU RHÔNE 23

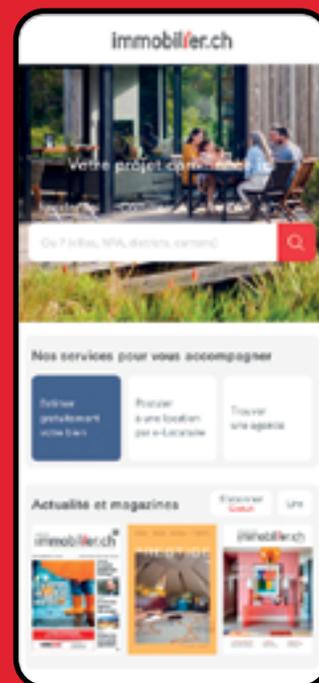
MOSER VERNET 24, 26

NAEF IMMOBILIER GENEVE 25

OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON 26

GRUPE BERNARD NICOD 27

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



Champel

CHF 1'790'000.-

Magnifique appartement de quatre pièces au bénéfice d'un emplacement idéal, à seulement quelques minutes des commodités et des transports en commun. Il se compose d'un hall d'entrée ainsi qu'une belle cuisine ouverte sur un spacieux séjour avec accès direct à un balcon. La partie nuit comprend deux chambres à coucher, une salle de bains et une salle de douche avec toilettes. Un grenier et une cave viennent compléter ce bien, offrant des espaces de rangement supplémentaires.

Réf. 61008

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



Céligny

CHF 3'990'000.-

Superbe propriété familiale profitant d'un environnement calme et verdoyant. Datant de 1663 et entièrement rénovée en 2012, la maison allie charme de l'ancien et fonctionnalités du moderne : poutres apparentes, cheminées, parquet et vieilles pierres en font un objet plein de cachet. Elle dispose de six chambres à coucher et de beaux espaces de réception répartis sur trois niveaux. Un garage, un jardin d'environ 530 m² et une belle terrasse complètent ce bien d'exception.

Réf. 39723

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

COURTIERS
PARTENAIRES
uspi[®] genève

PILET & RENAUD
Transactions

Notre engagement

EXCELLENCE

La promotion Les Rameaux, située dans le paisible village de Meinier, propose 12 appartements neufs alliant confort moderne et respect de l'environnement grâce à leur certification HPE. Pilotée par Pilet & Renaud, qui en assure également la commercialisation, cette réalisation écoresponsable s'intègre harmonieusement dans son cadre naturel. La promotion a déjà séduit de nombreux acquéreurs, et il ne reste plus qu'un lot disponible à la vente !

Vous souhaitez découvrir le projet ou obtenir plus d'informations ? Contactez notre service !
ventes@pilet-renaud.ch • 022 322 92 81 • www.les-rameaux.ch



EAUX-VIVES - LAC

Réf. B-4499

Magnifique appartement de 9 pièces au 2^{ème} étage

- Cuisine entièrement équipée et fermée, avec espace repas
- Salon en enfilade avec cheminée décorative et salle à manger
- 6 chambres et 2 salles de bains

Stéphanie Konikoff
076 399 70 35

CHF 7'200.-/mois
CHF 540.- de charges (acompte)



GENÈVE

Réf. B-4407

Appartement meublé de prestige avec jardin, une rareté !

- Hauteur sous plafond, parquet en bois massif et cheminées
- 3 chambres et 2 salles de bains
- Jardin clôturé, cave privée et place de parking en sous-sol

Stéphanie Konikoff
076 399 70 35

CHF 8'900.-/mois
CHF 500.- de charges + 200.- de parking



FOUNEX

Réf. B-1146

Luxeux appartement de charme de 400 m² avec jardin

- 3 chambres, 4 salles de bains et suite parentale avec dressing
- Sols chêne massif, tapisseries historiques et cheminée en pierre
- Terrasse devant l'entrée et 1 place de parking

Ginette Firinu-Gonthier
078 748 25 36

CHF 7'800.-/mois
CHF 950.- de charges + 150.- de parking



NYON

Réf. B-1160

Luxeux attique entièrement meublé et équipé

- Attique rare d'une surface de 372m² comprenant 6.5 pièces
- Finitions luxueuses et pièces de réception lumineuses
- 4 chambres en suite dont 2 avec dressing

Ginette Firinu-Gonthier
078 748 25 36

CHF 9'800.-/mois
CHF 800.- de charges

Meyrin | Atelier 365 m²

A LOUER



-  Grand-Puits 40
-  CHF 6'200.-/mois
- 
 - 1^{er} étage
 - Monte-charge
 - Hauteur sous plafond
-  Marine BONNABAUD
022 839 91 45

Hyper centre | Bureaux 163 m²

A LOUER



-  Rue de la Pélisserie 16
-  CHF 7'810.-/mois
- 
 - Grand standing
 - Récemment rénovés
 - Beaucoup de cachet
 - 3^{ème} étage
-  Angela MARTIN
022 839 91 69

uspfi

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


MOSER VERNET & CIE



LE VIAGER,

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

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

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

SAVINTER
SA

VENTE CLASSIQUE ET EXPERT DU VIAGER

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

AGENCE IMMOBILIÈRE

Vous désirez quitter votre villa pour un appartement neuf ?



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

Contactez-nous, discrétion assurée :
022 839 09 14 | direction@moservernet.ch



MOSER VERNET & CIE

uspfi

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

naef | Projets
neufs




VILLAS
LYSÉA

À VENDRE | PREGNY-CHAMBÉSY

3 VILLAS DANS UN CADRE DE VIE RAFFINÉ

- Villas de 5 pièces avec une surface utile de 257 m² à 267 m²
- Sous-sols aménageables avec cave à vin équipée
- Villa C indépendante

Dès CHF 2'390'000.-

Plus d'informations
villas-lysea.ch



Foncièrement

Durable

#AgenceGenève

+41 22 839 39 80
promotion.ge@naef.ch



Résidentiel Commercial Estimer

petit cocon juché pour instants privilégiés

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



OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Appartement PPE

Commune de Saint-Cergue

Route des Cheseaux-Dessus A4
PPE «Les Cheseaux-Dessus»

Le 12 mars 2025, à 10h00, à Nyon, Avenue Reverdil 2, salle des ventes juridiques (3^{ème} étage) de l'Office soussigné, il sera procédé à la vente aux enchères publiques de l'objet suivant :

Parcelle PPE no RF 1285 sise à St-Cergue, Route des Cheseaux-Dessus A4, PPE «Les Cheseaux-Dessus», soit part de 660/100'000 de B-F no 127. Droit exclusif sur : sous-sol : cave no 24, troisième étage et combles : duplex comprenant : hall, 3 chambres, cuisine, terrasse, W.C., débarras, salle de bains-W.C. Sur combles 4^{ème} étage : galerie et galetas. 1 place de stationnement intérieure, constituant le lot 24 du plan.

Le bien se situe dans un endroit calme et bénéficie d'un très bon ensoleillement.

Estimation de l'office selon rapport d'expertise : Fr. 410'000.00.

Une visite est prévue le 11 février 2025 de 14h00 à 16h00. Rendez-vous des amateurs directement sur place (adresse : Route des Cheseaux-Dessus A4, 1264 Saint-Cergue).

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



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

PLAN-LES-OUATES – LES VOILES

CHF 1'990'000.-



Quartier résidentiel calme
Beaux volumes
Jardin de 340 m²
Livraison au printemps 2026

3 chambres / 190 m² PPE

SERVETTE – COLOMBIER 8

CHF 1'890'000.-



Emplacement privilégié
Finitions de qualité
Cave et parking inclus
Livraison 1^{er} semestre 2027

3 chambres / 135 m² PPE

Service Ventes +41 22 839 09 47

uspi^{genève}

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



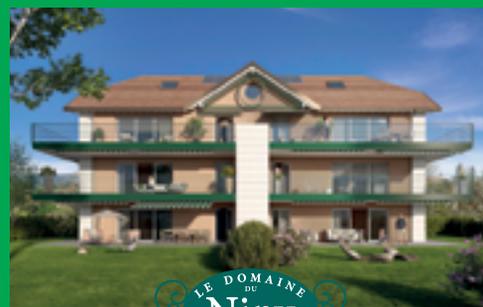
MOSER VERNET & CIE

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



**REFLETS DU MIDI
BEX**



**Les Résidences
du Village** DENGES



les **TERRASSES**
de **LAVAUUX**

**SUBLIME
BEAUTÉ**

Puidoux - Chexbres



**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

GROUPE BERNARD Nicod

Depuis 1977

synthèse

NYON
022 930 90 90

ROLLE
021 807 15 15

MORGES
021 804 79 79

YVERDON
024 424 24 24

LAUSANNE
021 311 11 11

GENÈVE
021 331 55 55

VEVEY
022 718 08 88

VEVEY
021 925 70 70

MONTREUX
021 965 44 44

AIGLE
024 468 55 55

MONTHEY
024 473 88 88

NOELE TV

Electroménager
Son • Image

4 MAGASINS À GENÈVE

COMMANDES EN LIGNE www.noeletv.ch

On se bat pour vous offrir
toujours la qualité et les prix!



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



BOSCH Lave vaisselle
SMS21TW43E
12 couverts • Système auto 3 in 1 • Détection lessivelle automatique • 5 programmes de lavage • Démarrage différé 1-24h • Affichage temps restant • Niveau sonore de 48 db • Cuve polinox • Sécurité Aquastop 100% anti-fuite • Dimensions (HxLxP) : 84,5 x 60 x 60 cm



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



SAMSUNG TV QLED UHD 4K
TQ55Q64D
Résolution 3840 x 2160 pixels • 50/60 Hz • Quantum HDR10+ • Navigateur Internet • Wi-Fi • Bluetooth Audio • Lecteur multimédia réseau • AirPlay 2 • SmartThings / Matter / HCA • WiFi • 3 x HDMI • 2 x USB • TV Connectée : Navigateur Internet • HbbTV



Livraison et mise
en service par
nos spécialistes

S.P.C Réfrigérateur-
Congélateur
GK3628-1
Volume utile total 262 L • Réfrigérateur 191L • Congélateur 71L • Look inox • 40dB • 3 compartiments de porte, 4 x espace de stockage, 1 x tiroir à légumes EasyOpen • Dimensions (HxLxP) : 180 x 55 x 36cm



4 MAGASINS À GENÈVE

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

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

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

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