



NEWS

immobilier.ch

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

mars 2025 · N° 1129

EMBELLIE POUR LES CENTRES COMMERCIAUX



Malgré la progression du commerce en ligne, le bilan 2024 est plutôt réjouissant avec des hausses de fréquentation et du chiffre d'affaires. Balexert consolide sa place de n°2 en Suisse. **14-15**

Notre cahier

11 pages
d'annonces
immobilières
dès la page 21

Nyon/La Levrette

Cet ensemble
reconnu digne
d'intérêt

16-17



DR

Portrait d'une alumni

Diane Barbier-Mueller

20



DR

VOTRE ENTREPRISE EST VOTRE HÉRITAGE. TRANSMETTONS-LE CORRECTEMENT !

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



V. GUIMET FILS S.A.

L'innovation au service de vos canalisations
Depuis 1873

ASSAINISSEMENT **VIDANGE** CANALISATIONS

NOS SERVICES:

- *Entretien des canalisations*
- *Pompage de fosses*
- *Inspection caméra*
- *Recherche de mauvaises odeurs*
- *Travaux de maçonnerie*
- *Nettoyage de colonnes de chute*

CONTACTEZ-NOUS

 **022 906 05 60**



www.guimet.ch

 guimet@guimet.ch



SOMMAIRE

4-13 Actualité

Les brèves immobilières

Courtage: 2024 aura été une année de transition

En construction, le béton détonne...

Circularité, la clé d'un avenir durable

Une journée dédiée aux propriétaires

La revitalisation du bâti s'impose

14-18 Immobilier

Embellie pour les centres commerciaux

Le passé «prolo» se fait aussi une place dans l'histoire

Quel est le rôle d'un administrateur d'une PPE?

20 Formation

Le portrait de Diane Barbier-Mueller, 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

LES CONFIDENTIELS DE LA RÉDACTION



Marmont

LE GROUPE M3 A VENDU L'EXPLOITATION DE L'HÔTEL MARMONT

C'était prévu dans le cadre du recentrage du groupe m3 d'Abdallah Chatila sur le développement immobilier, ce dernier vient de céder l'Hôtel Marmont (104 chambres) situé rue du Prince en plein centre de Genève à Room Mate Hotels. Le changement d'exploitant est intervenu le 1^{er} mars. Créé en 2005 par l'Espagnol Kike Sarasola, Room Mate exploite actuellement 32 hôtels dans 14 villes, répartis dans cinq pays.

de l'est lausannois – le Definitely Different Group à Vevey – annonce la fermeture de la brasserie reprise et rénovée par l'homme d'affaires Patrick Delarive en 2021. Le groupe assurait dans un premier temps vouloir juste en changer le concept. Pour se raviser quelques semaines plus tard et vouloir tourner définitivement la page.

LA VILLE DE GENÈVE ACHÈTE LE TERRAIN D'UNE ÉCOLE PRIVÉE

Comme prévu, la Ville de Genève a acheté la parcelle de près de 4000 m², idéalement située le long de l'avenue Eugène-Pittard (Champel) aux trois héritiers de la famille Gabioud. Cette famille exploitait l'école Töpffer. Le montant déboursé ne s'élève finalement qu'à 7 millions de francs. Cette école qui scolarisait voici un an près de 200 enfants (de la primaire au secondaire) devrait prochainement déménager à Chêne-Bougeries.

UN RESTAURANT DE PATRICK DELARIVE FERME

«C'est avec émotion que nous vous annonçons la fermeture définitive de la Brasserie de Paudex...» C'est en ces termes que le propriétaire de l'établissement de la banlieue

IMMO BRÈVES GENÈVE



Wikicommons Jeremy.toma

SIX COMMUNES GENEVOISES ACCOMPAGNENT LES COPROPRIÉTAIRES

Après une opération destinée aux propriétaires immobiliers de grands logements de 2022 à 2024 («Commune Rénove»), six communes genevoises s'associent pour cibler les copropriétaires de PPE. En effet, dans le cadre des objectifs fédéraux, cantonaux et communaux de stratégie énergétique 2050, certains copropriétaires devront entamer des travaux d'optimisation ou de rénovation

dans un avenir proche. Or, la majorité d'entre eux ne disposent pas de toutes les clés pour anticiper cette mise en conformité. Carouge, Grand-Saconnex, Lancy, Meyrin, Vernier et Versoix (photo) ont donc lancé le 13 mars dernier une série de quatre webinaires sur cette thématique, le suivant étant prévu pour le 22 mai. Pour en savoir plus, écrire à info@webinaires-ppe.ch JM



Ville de Genève

UN CHAUFFAGE ÉCOLOGIQUE DANS LE QUARTIER DE LA JONCTION

Près de 60 bâtiments appartenant à la Ville et à l'Etat de Genève, situés dans le quartier de la Jonction, se chauffent désormais à l'énergie renouvelable, produite localement, issue de l'eau du Léman et de pompes à chaleur. Alimentant 31 immeubles municipaux et 28 immeubles étatiques en énergie renouvelable, ce réseau nommé CADéco Jonction incarne une avancée majeure vers la transition énergétique. Le résultat d'une collaboration entre les autorités et les Services Industriels de Genève (SIG) depuis 2021. Ainsi, en 2025, les bâtiments raccordés à CADéco Jonction permettront d'éviter les émissions de 10'600 tonnes de CO₂, soit l'équivalent des émissions annuelles de 1060 Genevois. JM

LE QUARTIER DE SURVILLE PREND VIE

Un nouveau parc habité se forme au Petit-Lancy (GE) en ce mois de mars. Le plan localisé de quartier de Survile, qui avait été adopté en 2014 par le Conseil d'Etat, voit les 223 employés genevois du groupe Naef emménager actuellement l'Ellipse, une tour de 12 étages aux courbes dessinées par les architectes de group8 en collaboration avec Patrice Reynaud et Philippe Gaillard. De quoi animer ce quartier en devenir qui devrait comptabiliser à terme 800 nouveaux logements et activités sur ce périmètre de 12 hectares, répartis sur vingt bâtiments, tous à haute performance énergétique. Ceci bien que 60% du périmètre soient destinés aux espaces verts et aux plantations en pleine terre. JM



Naef

IMMO BRÈVES VAUD

LES FORMATIONS DE DEMAIN SE CONSTRUISENT AUJOURD'HUI

Tandis qu'un nouveau chapitre est en train de s'écrire du côté de l'Association Suisse pour l'Éclairage (dont le centre de formation à Lausanne est en train de voir le jour), l'École de la construction à Tolochenaz ouvre ses portes le 22 mars au public pour venir découvrir pas moins de 26 métiers qui seront présentés. L'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) mise quant à elle sur le futur avec un nouveau Master visant à repenser la gestion des villes. Proposé dès la rentrée 2025 par la Faculté de l'environnement naturel, architectural et construit (ENAC) ce «Master en systèmes urbains» aura pour objectif de former des spécialistes pour gérer de manière durable les zones urbaines et les territoires environnants. Les inscriptions sont ouvertes jusqu'au 31 mars. JM



Équipe RIP ON, atelier Brunecky

LAUSANNE S'ARBORISE TOUJOURS PLUS

Présenté le 1^{er} mars dernier, le lauréat du concours de réaménagement définitif de la place de la Riponne à Lausanne compte bel et bien métamorphoser cet illustre endroit lausannois. Le projet «Au soleil, sous la pluie» de l'équipe RIP ON a notamment convaincu le jury par sa proposition d'un espace vivant, rendu à la population, bordé de commerces et activités, avec une importance faite à l'eau et à la végétalisation. En effet, en vue de son objectif de couverture arborée (appelée canopée), Lausanne doit planter des arbres en milieu urbain. Ce sera chose faite à la Riponne, ce qui augmentera le taux qui est mesuré depuis le ciel à intervalles réguliers (2012, 2019 et 2024) et qui atteint actuellement 24,3%. JM



Freetpik

AMBITIONS RÉVISÉES POUR LE SQUARE PERDTEMPS DE NYON

Inauguré en 2017, l'aménagement intermédiaire de la place Perdtemps à Nyon doit être repensé. Mais contrairement au dessin initial, la galerie marchande, la médiathèque et les pavillons prévus ne feront pas partie du projet qui se concentrera finalement sur la création d'un vaste parc public et d'un parking souterrain. Ainsi, plus de 150 arbres et arbustes seront plantés afin de créer un véritable îlot de fraîcheur et de favoriser la biodiversité, tandis qu'un parking souterrain de 450 places sera construit en-dessous. Cette réorientation limitera les interventions lourdes, réduira le coût global et accélérera la mise en œuvre. JM



Paysagegestion, Localarchitecture, Kung et associés et mrs partner

Courtage

«2024 AURA ÉTÉ UNE ANNÉE DE TRANSITION»

Le successeur de Jacques Emery à la tête du département des ventes au sein du groupe Naef, Yves Cretegny, dévoile les premières données relatives aux transactions intervenues à Genève que ce soit dans le résidentiel ou le commercial.



Yves Cretegny,
directeur du
département des
ventes du groupe Naef
depuis le 1^{er} janvier. DR

Cretegny. L'activité de courtage de projets neufs, tel Challandin à Chêne-Bougeries représente entre 5 et 10% des activités de courtage du groupe.

«Une partie de la classe d'actifs immobiliers est en train de se globaliser à l'échelle de la planète. Basé à Londres, le service Private Office de Knight Frank est la réponse idéale pour répondre à cet appétit. Quand nous avons un client suisse souhaitant acheter des bureaux à Londres, nous passons par ce service». En parlant du marché des immeubles, Yves Cretegny communique les données suivantes: alors qu'il y a eu 174 immeubles vendus en 2022, représentant un volume de 3,8 milliards, ce chiffre est descendu à 152 bâtiments et 2,9 milliards en 2023, puis à 135 immeubles et 2,3 milliards de ventes l'an dernier. Cependant, le quatrième trimestre a été assez dynamique».

En février 2024, Jacques Emery nous déclarait: «Je sens un redémarrage depuis décembre dernier, avec une nette augmentation des visites». Une tendance que confirme son successeur, Yves Cretegny, qui indique que Naef a surperformé par rapport au marché. Directeur des ventes du groupe Naef depuis le 1^{er} janvier, Yves Cretegny communique sur les principales données du marché: «Dans le résidentiel et le luxe, sur le canton de Genève, le marché total est passé de 4,8 milliards de francs et 2500 transactions en 2022, à 4,91 milliards et 2550 transactions en 2023, puis 4,43 milliards et 2200 transactions en

2024. Il y a eu moins de ventes spectaculaires, sauf sur quelques villas. Mais il faut préciser que les chiffres 2024 sont encore provisoires.»

Rappelons pour notre part qu'il n'y a eu que deux transactions dépassant les 30 millions de francs l'an dernier, toutes deux relatives à des propriétés lacustres sisées à Collonge-Bellerive. En 2023, nous en avions recensé 7. «2024 aura été une année de transition entre une période avec la fin de l'inflation et l'annonce de la baisse des taux. Dès lors, il y a eu à la fois une baisse du volume et du montant des transactions dans les deux segments: résidentiel et bureaux», relève Yves

Serge Guertchakoff

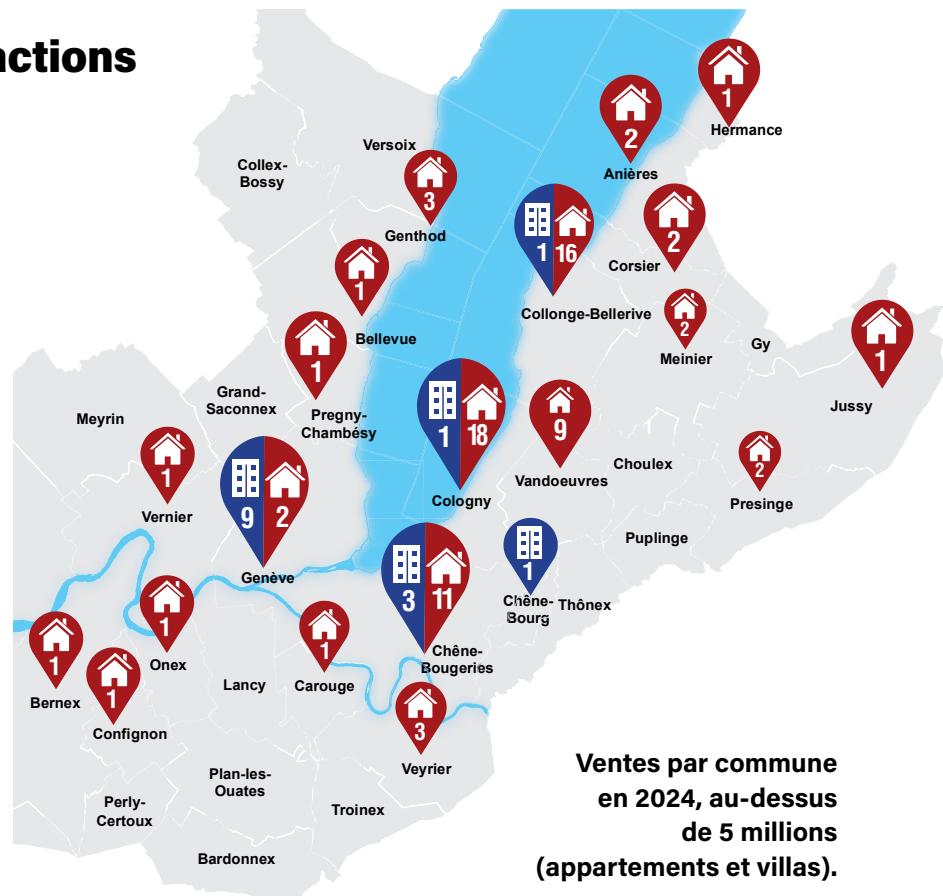
Le marché de prestige à Genève

D'après nos analyses, il y a eu 77 transactions de biens à plus de 5 millions (hors appartements), dont 5 concernaient des propriétés lacustres. Ces transactions ont porté sur des parcelles d'une surface moyenne de 2600 m². Sur un volume total de transactions de près de 800 millions, la valeur moyenne de ce type de biens s'est élevée à 10,347 millions.

L'avis de Pilet & Renaud Transactions

«Le marché immobilier romand continue de manifester une dynamique significative, avec une progression notable dans les cantons de Genève et du Valais, tandis que la situation se stabilise dans le canton de Vaud.» À en croire les équipes dirigées par Pierre Hagmann, «à Genève et en Valais, la demande accrue et l'attractivité grandissante de ces régions sont galvanisées par des avantages géographiques et économiques distincts, attirant investisseurs, particuliers et promoteurs immobiliers. En revanche, le marché vaudois semble se calmer, reflétant peut-être une phase de consolidation après plusieurs années de croissance soutenue.»

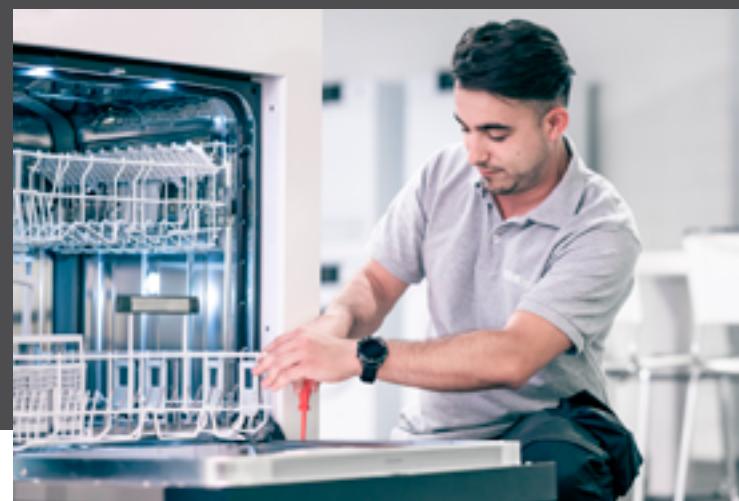
Le récent ajustement des taux d'intérêt par la Banque Nationale Suisse (BNS) a eu un impact bénéfique sur le marché immobilier. «À l'aube de l'année 2025, le marché semble maintenir cet élan impressionnant, démarrant sur les chapeaux de roue et présageant une année encore prometteuse pour les investissements immobiliers. La conjonction de facteurs tels que la baisse persistante des taux et une demande soutenue pour des propriétés d'exception augure d'une poursuite de cette tendance réjouissante.»



Source: Pilet & Renaud/FAO

**Votre partenaire pour
le remplacement
et la réparation
d'électroménager
toutes marques.**

SIBIRGroup



Faisons connaissance.

SIBIRGroup AG | Route de Vevey 42 | 1009 Pully
0844 848 848 | info@sibirgroup.ch

Construction

DU BÉTON QUI DÉTONNE...

Émissions de carbone, extraction abusive de sable, obsolescence programmée, production de déchets... ce matériau présent dans la plupart de nos bâtiments pèse lourd sur la balance de l'écologie mais une poignée de solutions tentent d'émerger.



Le béton, un procédé dû aux Romains qui ont construit des dômes géants, tels que celui du Panthéon de Rome.

Wikicommons Stefan Bauer

Seriez-vous capable de donner la recette magique qui permet de fabriquer le matériau principal du bâtiment dans lequel vous travaillez, celui où vous faites vos courses ou tout simplement où vous vivez? Non? Pourtant rien de complexe à cela: mélangez deux composants que l'on trouve presque partout sur la planète (du calcaire et de la marne), chauffez le tout à 1500 degrés pour obtenir ce que l'on appelle du clinker. Puis ajoutez des additifs pour concocter du ciment. On mixe ensuite ce ciment avec du gravier/sable ainsi que de l'eau et pouf! Vous avez du béton.

Quelques chiffres

Avec **40 millions de tonnes par an**, la Suisse figure parmi les plus grands consommateurs de béton. **8% des émissions mondiales de CO₂** sont à imputer au béton.

La première cimenterie de Suisse est née en **1871** à Luterbach (SO). Seules **6 cimenteries** sont aujourd'hui actives en Suisse.

Pour substituer **25%** du béton produit chaque année, il faudrait une forêt une fois et demie plus grande que l'Inde.

Un procédé que l'on doit aux Romains qui avaient réussi il y a plusieurs siècles déjà à construire des dômes géants en béton, tels que celui du célèbre Panthéon (43 m de diamètre) qui trône aujourd'hui encore au centre de Rome. Pourtant délaissé par la suite, le béton reviendra en force au début du 20^e siècle, jusqu'à devenir LE matériau de construction par excellence. «À l'école d'architecture on vous enseigne très peu d'alternatives, on utilise le béton par défaut. C'est bien après mes études que j'ai compris toutes les implications environnementales de cette surproduction de la matière», décrit Alia Bengana, architecte et professeure à l'EPFL.



Le béton est omniprésent dans les constructions. Freepik

Présente début mars lors d'une conférence organisée par la Bibliothèque de l'Immobilier, l'autrice de la bande dessinée «Béton, enquête en sables mouvants» déplore le manque d'information auprès du grand public. «Le béton est à l'origine de 8% des émissions de gaz à effet de serre mondiales et le sable qui le constitue est le deuxième composant le plus utilisé après l'eau. Alors j'ai essayé d'informer la population via un roman graphique, pour vulgariser un fait de société pour l'heure méconnu», indique-t-elle. Et, en effet, même si tout le monde sait, d'une façon ou d'une autre, que le béton pollue, personne ne se penche réellement sur la question. Bien au contraire, on continue de répandre ce matériau comme une traînée de poudre.

À l'instar de l'Afrique où l'ère de la bétonisation bat son plein. «Le changement s'est opéré il y a un bonne vingtaine d'années sous l'impulsion d'Aliko Dangote (50^e fortune mondiale) qui a ouvert la première cimenterie «made in Africa» face aux géants européens, afin de produire localement cette denrée autrefois réservée aux colons. Le ciment est donc assimilé à une valeur très positive là-bas. Symbole de réussite et de modernité, on ne remet absolument pas en doute ce matériau qui est pourtant inadapté au climat tropical de ces pays», constate Armelle Choplal, géographe et professeure associée à l'Université de Genève.

Quatre conséquences méconnues

D'autant que le béton engendre quatre problématiques majeures soulignées par les chercheuses. Premièrement, la plus connue: la production de CO₂. «Lorsque l'on chauffe ensemble le calcaire et la marne, il y a une réaction chimique qui se produit et qui émet du CO₂. Ce qui explique qu'il soit si compliqué de décarboner le ciment car même si on arrive à diminuer les émissions du four, le procédé de fabrication en lui-même est très polluant», confirme Alia Bengana. Deuxième complication soulevée: l'extraction de ses composants. L'humanité ayant extrait 40 à 50 milliards de tonnes de sable et de granulats par an (soit 18 kilos par jour et par personne) et la demande ayant été multipliée par trois en 20 ans (neuf fois plus que le pétrole), il y a urgence à freiner ce phénomène assurent les deux femmes. «Ce n'est pas seulement que le sable s'épuise car on possède un grand nombre de montagnes à grignoter mais c'est la manière dont il

est extrait qui est préoccupante. Principalement recueilli dans les océans et les rivières, les conséquences environnementales sont catastrophiques», soutient la professeure de l'EPFL.

À Genève, un homme se bat d'ailleurs depuis des années pour créer un observatoire du sable et imposer cette thématique aux Nations Unies. Cependant, deux pays émettent un veto, à savoir l'Inde et l'Arabie Saoudite. Cette dernière étant en train de construire «The Line», une ville futuriste, linéaire et monumentale, située en plein désert. Un désert de sable, une aubaine donc? Que nenni. Le sable du désert étant trop fin pour produire du béton, cette ville sera construite en important des grains du monde entier... Mais revenons à nos problèmes découlant du béton.

L'obsolescence programmée de ce matériau est également pointée du doigt par les expertes. Si une pièce de béton non armée



Envie de décrocher la lune ?

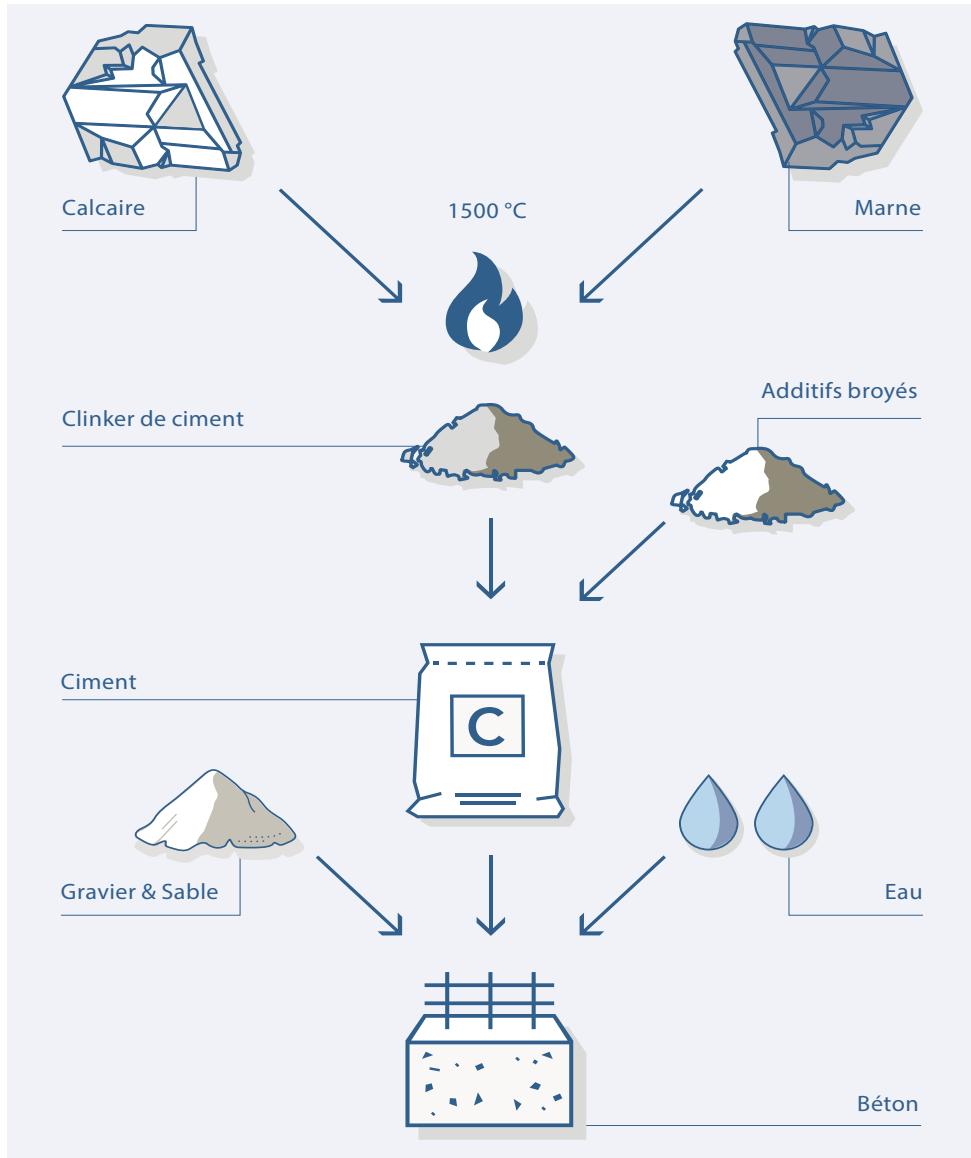
Notre mission sur terre ?
Mettre à votre disposition toutes nos compétences pour vous accompagner dans le domaine de la promotion immobilière.
Grâce à notre solide expérience, nous vous offrons un service personnalisé.

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

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

REGIEDU MAIL

www.regies.ch



Les différentes étapes du procédé de fabrication du béton. cemsuisse

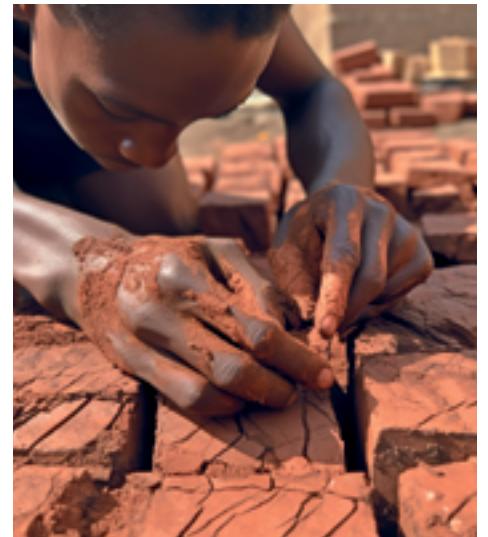
laissée à l'air libre peut durer des siècles sans souci, celle contenant de l'acier (autrement dit la plupart des cas), qui est exposée aux intempéries, vieillit mal. Pire encore, s'il n'est pas entretenu, le béton s'effondre tôt ou tard comme il l'a été constaté avec le pont de Gênes récemment et un peu partout sur les infrastructures routières aux Etats-Unis. «Au début du 20^e siècle, nous n'avons pas anticipé qu'il faudrait investir autant d'argent pour entretenir ces constructions en béton. En Suisse, cela chiffre vite. Il a été calculé que pour entretenir tous nos ouvrages bétonnés dans le pays, il faudrait 8000 francs par an et par personne», soulève Alia Bengana.

Des solutions se mettent en place

Enfin, dernier point en défaveur du béton: la production de déchets qu'il génère.

Considéré comme le seul matériau de l'histoire de la construction humaine qui se transforme en déchet en fin de vie, les réflexions commencent enfin à s'orienter vers le réemploi... mais les solutions sont encore bien maigres. Les cimentiers ont malgré tout entamé leur transition pour atteindre la neutralité climatique d'ici 2050 et des ciments/bétons alternatifs, plus verts, font leur apparition bien qu'aucune recette miracle n'ait encore émergé pour l'heure.

Alors pour faire bouger les lignes, Armelle Choplin et Alia Bengana espèrent la mise en place d'un ensemble de mesures toutes nécessaires. «Le béton n'est pas une matière qu'il faut rayer de la liste des matériaux mais il s'agit plutôt de l'utiliser le moins possible et de faire en sorte qu'il dure le plus longtemps possible», précise



Habituée à une construction plus «naturelle» (ici des briques en terre), l'Afrique se bétonne à son tour. Freepik

cette dernière. Armelle Choplin appellant pour sa part à une prise de conscience citoyenne: «Tant qu'il n'y aura pas de demande sociale, les autorités ne seront pas incitées à intervenir. L'individu doit se demander dans quoi il habite tout comme il se questionne sur ce qu'il mange.»

En ce qui concerne les lois, Genève fait figure de pionnière sur ces questions d'énergie grise. Imposant d'ici 2029 un bilan carbone avec des seuils de CO₂ à respecter lors de dépôts d'autorisation. Reste à savoir calculer correctement cette empreinte carbone des matériaux et à dimensionner autre chose que le béton. Mais là encore, des filières vont devoir se développer et sont pour l'instant très limitées. C'est pourquoi, afin d'aider les ingénieurs et architectes à mieux appréhender ces nouveaux matériaux, la première matériauthèque de Suisse a été créée l'automne dernier à Crissier (VD). «Pour voir concrètement les possibilités qui s'offrent à nous (lin, paille, argile, pierre, chaux, bois...), comment les intégrer dans les projets immobiliers et à quel coût», explique Marie-Laure Dalon de Magenta Eko, la société instigatrice de cette initiative. Ouverte pour des visites, cette matériauthèque sera également présente avec un stand lors de la Real Estate Week qui se tiendra du 31 mars au 4 avril prochain au Swiss Convention Center de l'EPFL. Avis aux amateurs.

Julie Müller

Construction

CIRCULARITÉ, LA CLÉ D'UN AVENIR DURABLE

C'est acté, les projets immobiliers vont tôt ou tard devoir penser au réemploi ainsi qu'au recyclage de leurs matériaux en Suisse. Normes et acteurs du secteur ont déjà entamé cette lente et inévitable transition.

Sortir du triptyque «acheter, consommer, jeter» ne vaut pas seulement pour les industries de l'agroalimentaire ou du textile helvétique. Le secteur de la construction a lui aussi une remise en question importante à initier pour améliorer son bilan carbone. En effet, malgré sa culture du recyclage, notre pays fait figure de mauvais élève en comparaison internationale en construisant quatre fois plus qu'il ne déconstruit. À l'instar du canton de Vaud, où le secteur du bâtiment génère 4,2 millions de tonnes de déchets par an, dont 215'000 tonnes de déchets de chantier.

Des bases légales mouvantes

Les autorités fédérales ont donc pris le problème à bras le corps. En mars 2024 notamment, le Parlement a adopté la loi révisée sur la protection de l'environnement (LPE) afin d'accélérer ce passage d'une économie linéaire vers plus de circularité. Ces nouvelles dispositions entrées en vigueur, pour la plupart, au 1^{er} janvier 2025 posent d'ores et déjà les bases nécessaires dans le domaine de la construction. De ce fait, fin février, la «Journée de la construction circulaire» à Bienna a justement permis de mettre en lumière les principaux aspects de cette transformation du cadre légal et pratique.

Paul Steffen, directeur adjoint de l'OFEV (Office fédéral de l'environnement) s'est attelé lors de cet événement à préciser la stratégie en cours d'élaboration qui sera mise en œuvre d'ici 2030. Et ce, en citant le nouvel article (35J de la LPE) qui a été



Un immeuble, route de Meyrin (GE), en cours de transformation. DR

introduit, permettant au Conseil fédéral d'imposer dorénavant des matériaux qui soient «respectueux de l'environnement» dans la construction. Des conditions-cadres doivent donc à présent être définies. «Typiquement, la valorisation de la ressource bois, dont 1 m³ stocke environ 1 tonne de CO₂, sera primordiale. Le problème étant que son taux de recyclage approche les 8% actuellement alors que celui du papier est aux alentours des 70%. Or, du fait de la situation géopolitique, les propriétaires de concessions de bois vendent pour le moment plutôt à des fins énergétiques que pour fabriquer des poutres», constate Paul Steffen.

Quelques manœuvres proactives

Alors, dans l'attente d'un serrage de vis inéluctable, cantons et acteurs privés prennent à leur tour les devants. Le canton de Genève planche pour sa part sur l'imposition de son propre calcul bilan carbone des bâtiments construits et rénovés. La société immobilière Swiss Prime Site (SPS) mène quant à elle un projet exemplaire de transformation d'un immeuble de bureaux en logements à la route de Meyrin 49 (GE), en tentant un processus fastidieux d'inventaire des matériaux existants réutilisables sur place, ailleurs ou provenant d'autres chantiers. Une méthode avant-gardiste dont le surcoût est estimé à environ 330'000 francs mais qui permettra d'économiser plus de 1000 tonnes équivalents CO₂ (soit 320 allers-retours Paris-New York) une fois que le permis aura été délivré.

En parlant de surcoût, un autre acteur de la branche, le développeur/entreprise générale Losinger Marazzi s'est penché sur l'élaboration d'un indice de circularité. Basé sur le calcul de bilan CO₂, celui-ci lui a permis d'analyser 11 de ses projets en cours. Premier constat: la plupart d'entre eux ne répondent pas encore aux objectifs de 50% de matériaux réutilisés. La marge de manœuvre est donc encore importante mais les choses bougent, les initiatives individuelles sont là, il ne manque plus qu'un ordre de marche commun...

Julie Müller

Événement

UNE JOURNÉE DÉDIÉE AUX PROPRIÉTAIRES



Succession, réglementation, imposition, rénovation ou encore subvention... Afin de s'y retrouver dans la jungle de la propriété, le REM propose une série de conférences, ateliers et rencontres avec des experts le 4 avril prochain.

Quels travaux énergétiques cibler en priorité? Comment éviter les erreurs lors d'une transaction immobilière? Quelles solutions pour réduire les taxes sur la transmission de son patrimoine? Est-il réaliste de viser un achat immobilier avant 40 ans? Ou encore, quelles sont les opportunités apportées par un bien à l'étranger? La liste des questionnements qu'un propriétaire peut avoir en Suisse est encore longue... C'est pourquoi la société REM (Real Estate Meeting) apportera un maximum de réponses aux principaux intéressés le 4 avril prochain lors de la Journée romande des propriétaires.

Un puit d'informations pour tous

Une journée entière où experts de l'immobilier et particuliers pourront échanger sur le sujet au SwissTech Convention Center, à Ecublens (VD). «Nous avons déjà deux événements romands qui se déroulent depuis plus d'une décennie. À savoir le Prix de l'innovation et le RENT Swiss mais nous avons souhaité ouvrir cette semaine dédiée à l'immobilier à d'autres publics. Ainsi, le 3 avril se déroulera la Journée romande du développement et le lende-

main, la Journée romande des propriétaires privés», commente son fondateur, Philippe Voland. Mais bien plus qu'un simple enchaînement de présentations, ce nouvel événement respectera l'ADN REM.

Autrement dit, il réunira en un seul lieu une sélection de spécialistes et des personnes concernées par l'immobilier au sens large pour générer de l'interaction. «De 9 heures à 17 heures, la Journée romande des propriétaires proposera deux scènes. Une plénière où des conférences, des tables rondes et des keynotes se tiendront, ainsi qu'une deuxième scène plus intime sous format d'ateliers afin de favoriser les échanges et que les propriétaires puissent poser leurs questions directement», décrit Philippe Voland. S'ajouteront à cela, une trentaine de stands avec des professionnels du secteur (agences, régies, assureurs, fiscalistes...).

Mais pourquoi participer?

Cette première édition d'un événement qui ne ressemble à aucun autre en Suisse romande ne se déroulera qu'une fois par an. Or, au regard des objectifs 2030-2050 de taux de rénovation du parc bâti fixés par la Confédération (4% annuels au lieu

des 1% actuels), il s'agit de passer à la vitesse supérieure. Et ce n'est qu'un défi parmi tant d'autres auxquels les propriétaires privés sont confrontés aujourd'hui.

Le REM traitera donc le 4 avril prochain de huit enjeux majeurs:

- La rénovation énergétique et la valorisation des biens immobiliers
- Les notions de transactions et d'investissement
- La succession et la transmission de patrimoine
- Les solutions pour les primo-acquéreurs
- Les couvertures et les risques d'assurance
- Les nouvelles promotions immobilières
- Les résidences secondaires en Suisse ou à l'étranger
- Et enfin, l'innovation avec les nouvelles technologies

Vous souhaitez trouver des solutions concrètes et dissiper vos doutes concernant votre propriété? immobilier.ch est partenaire de cette journée, scannez le QR code pour obtenir votre invitation gratuite!

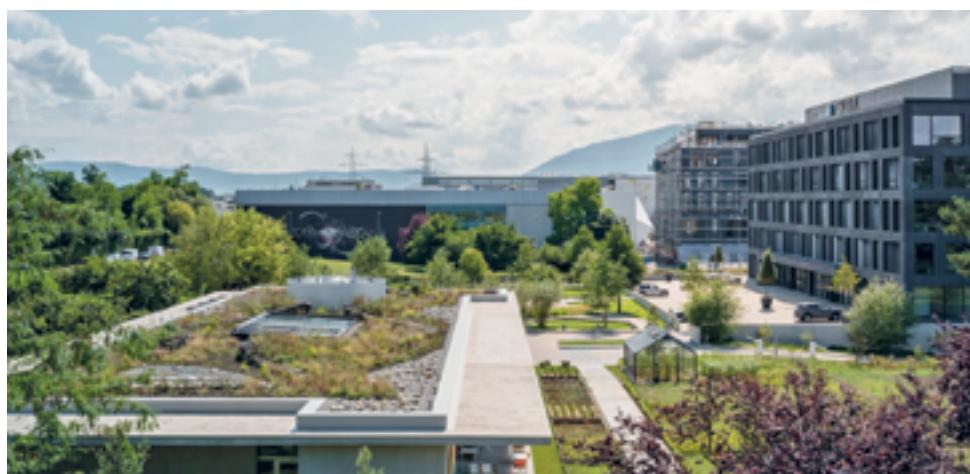
Julie Müller



MIPIM 2025

LA REVITALISATION DU BÂTI S'IMPOSE

Comme chaque année, lors du plus grand salon immobilier international qui se déroule vers la mi-mars à Cannes, l'association Horizon Léman a organisé une table-ronde sur une thématique brûlante.



Le concept de campus «The Hive» créé à Meyrin (GE) Sacha di Poi-HIAG

Une fois de plus, le MIPIM a tenu toutes ses promesses. Ce marché international des professionnels de l'immobilier, événement incontournable du mois de mars, a réuni durant quatre jours au Palais des festivals et des congrès de Cannes plus de 20'000 personnes issues de 90 pays. Un fourmillement de participants venus des quatre coins de la planète pour parler affaires et battre le fer sur des sujets chauds propres à chaque nation représentée.

Une édition placée cette fois-ci sous le signe de l'unification pour la Suisse puisque pour la première fois, Alémaniques (Swiss Circle) et Romands (Horizon Léman) n'ont formé qu'un seul et unique stand afin d'offrir une visibilité et une plateforme de réseautage élargie. Un pavillon qui a doublé en taille et qui

a permis à l'association Horizon Léman (dont immobilier.ch est partenaire) d'absorber un nombre de participants record, avec pas moins de 350 inscrits.

Des sites renaissent de leurs cendres

En marge des nombreuses conférences proposées par le MIPIM, Horizon Léman a quant à elle organisé sa désormais traditionnelle table ronde, réunissant cinq experts autour d'une thématique dans l'air du temps: la revitalisation du patrimoine bâti. Le projet censé remplacer l'ancienne raffinerie de Collombey-Muraz (VS), dix ans après l'annonce de la fermeture du site de Tamoil Suisse, a donc été mis sous le feu des projecteurs. Un terrain industriel de 150 hectares, rasé en partie, qu'il faut à présent faire revivre.

«L'idée est d'imaginer une nouvelle centralité d'activités économiques pour la région mais concevoir un futur quartier et ses typologies sans savoir quels seront ses futurs usagers n'est pas évident», commente Luc Malnati, architecte urbaniste en charge de cette métamorphose. Autre cas d'école en la matière: l'usine Leclanché d'Yverdon-les-Bains (VD), fondée en 1909, qui représentait un ensemble de bâtiments quasi à l'abandon sur des dizaines de milliers de m². Cette parcelle autrefois dédiée à la production de piles électriques a dû se transformer sous l'impulsion du développeur HIAG qui accueille aujourd'hui dans le Village 48 plus de 100 entreprises travaillant dans différents domaines. La poursuite de valorisation du site est en cours.

Se démarquer coûte que coûte

Toujours sous la houlette de HIAG, le concept de campus «The Hive» créé à Meyrin (GE) est lui aussi exemplaire puisqu'il a permis de remplacer 60'000 m² où se trouvaient un bâtiment, des places de stationnement et un champ en zone industrielle par un espace de coworking, de restauration avec la Luigia, de végétation ou encore de sport avec l'arrivée prochaine d'un terrain de paddle. Forts de ces divers retours d'expériences, les intervenants ont ainsi pu donner quelques conseils pour mener à bien ce type de projets challengeants. Innover et se différencier étant les maîtres mots à retenir.

Julie Müller

Le prix de l'innovation revient à...

MeduSoil SA qui s'est vu décerner cette récompense au MIPIM pour le développement et la commercialisation de ses liants organiques. Une alternative durable aux liants traditionnels tels que la chaux ou le ciment qui permet de renforcer les sols et les matériaux de construction en utilisant une réaction naturelle catalysée par des microorganismes, créant ce qu'on appelle du biociment.

Focus

EMBELLIE POUR LES CENTRES COMMERCIAUX

Malgré la progression du commerce en ligne, le bilan 2024 est plutôt réjouissant avec des hausses de fréquentation et du chiffre d'affaires. Le leader romand, Balexert, consolide sa place de n°2 en Suisse.

Après le net recul des chiffres d'affaires du commerce de détail en 2023, 2024 aura permis de renouer avec une légère croissance (0,5%). Celle-ci a même atteint les 2% en moyenne de la plupart des grands centres commerciaux. Avec un chiffre d'affaires de près de 385 millions de francs et une fréquentation de plus de 8,7 millions de visiteurs, la performance de Balexert est restée stable. Notre analyse.

Publiée en début d'année, la dernière étude de l'UBS sur la vente au détail revient sur un élément fréquemment sous-estimé. Avec le vieillissement de la société, les consommateurs âgés gagnent en importance. Or, cette frange de la population est nettement moins adepte des achats en ligne que la génération Z. L'étude préconise à ce propos d'augmenter la part des enseignes liées au secteur de la santé dans l'offre des centres.

Pour sa part, Wüest Partner a publié ses perspectives relatives au commerce de détail. «Le commerce de détail stationnaire évolue dans un environnement contrasté: d'un côté, la baisse des taux d'inflation et la hausse des salaires de-



Avec un chiffre d'affaires de près de 385 millions de francs et plus de 8,7 millions de visiteurs, la performance de Balexert est restée stable. DR

vraient stimuler la consommation; de l'autre, la pression concurrentielle des canaux numériques ne cesse de s'intensifier. Face à ces défis, la qualité de l'emplacement et les stratégies de différenciation sont essentielles.» En fait, ce sont les magasins non alimentaires qui continuent de perdre des parts de marché.

Critères du succès

«Ceux qui ont performé sont ceux qui font bien leur travail», résume Philippe Schroff, directeur pour la Suisse romande chez Wincasa, une société qui supervise notamment 85 centres commerciaux, dont La Prairie (2^e plus grand



**Ivan Haralambof,
directeur
du Centre
commercial
Balexert.**

DR



une identité distinctive. Ainsi, le centre commercial des Eaux-Vives a vu ses affaires croître malgré les travaux dans son parking. Cela s'explique notamment par l'agrandissement du magasin Decathlon qui fonctionne très bien, sans oublier la grande Coop», relève Philippe Schriff.

Pour le centre La Prairie, c'est son offre de loisirs (26 pistes de bowling et 9 salles de cinéma) qui contribue à son attractivité et les enseignes fortes que sont Zara et Coop qui génèrent la fréquentation. La fermeture prochaine des magasins Depot et Esprit, suite à des faillites, ne risque-t-elle pas d'altérer la bonne santé de ce centre? «Non, ces enseignes étaient peu performantes. Par ailleurs, nous avons plusieurs opportunités pour les remplacer. Des négociations sont en cours», ajoute le directeur romand de Wincasa qui envisage de se rendre au Mapic à Cannes où se retrouvent les principaux acteurs de l'immobilier commercial et des enseignes.

Wincasa a, par exemple, implanté trois enseignes textiles à Signy: Maison 123, Imperial et Only, de quoi permettre d'avoir une offre encore plus diversifiée dans ce centre près de Nyon. «Il faut à chaque fois, s'adapter à l'environnement, à la zone de chalandise. Nous sommes sur un joli projet à Matran avec une surface de 14'000 m² libérée par Coop où nous avons d'ores et déjà réussi à commercialiser plus de 75%».

Son confrère Ivan Haralambof, le directeur du Centre commercial Balexert, ne dit pas autre chose lorsqu'il insiste sur la zone de chalandise. «Nous visons à

centre romand avec près de 4 millions de visiteurs), Signy Centre, Confédération Centre ou Eaux-Vives.

«Ce qui permet à un centre de se démarquer, outre son accessibilité, c'est son offre diversifiée avec des USP («Unique Selling Proposition») qui lui confèrent

poursuivre le développement durable de notre centre et à consolider notre statut de leader dans toute la région. Grâce à son offre de loisirs et de shopping, notre centre attire une clientèle qui s'étend de Lausanne à Annecy. Balexert bénéficie d'une notoriété exceptionnelle et se positionne non seulement comme un centre commercial, mais aussi comme une véritable institution à Genève et nous en sommes fiers», relève-t-il.

Forte empreinte sociale

Cedernier se plaît à relever qu'il se démarque de ses concurrents par son empreinte sociale. Avec son grand mail central, il contribue à animer la région. Ainsi du 11 février au 1^{er} mars, les visiteurs ont eu l'opportunité de plonger dans «l'énergie envoûtante du Brésil» à travers une programmation riche en découvertes artistiques, musicales et sportives. Le centre a ainsi reconstitué un impressionnant Christ Rédempteur de 6 mètres de haut. Comme à l'étranger, les grands centres commerciaux sont devenus des lieux de vie, de promenade. On y trouve des cabinets médicaux, des fitness, des restaurants, des cinémas, bref il n'y manque guère que des annexes muséales. Pour l'instant.

«Les jeunes se donnent rendez-vous à «Balex». Cela se voit au quotidien. Certains, viennent chez nous pour se promener et passer un moment agréable». Pour s'en convaincre, on peut écouter le podcast d'un épisode de Vacarme (RTS la 1^{re}) consacré à Balexert. Pendant deux jours, le journaliste Jonas Pool avait arpenté les couloirs de ce centre commercial édifié en 1971 pour faire découvrir ses moindres recoins.

Enfin, rappelons que la commission de l'économie du Conseil des Etats a approuvé cet automne un assouplissement des ouvertures le dimanche: douze jours contre quatre actuellement. Une initiative qui aurait un impact certain sur l'activité des centres commerciaux en Suisse.

Serge Guertchakoff

L'interview exclusive d'Ivan Haralambof, directeur général du Centre commercial de Balexert est à lire sur www.immobilier.ch

Nyon

LE PASSÉ «PROLO» SE FAIT AUSS



Les fameuses «barres de chocolat», surnom donné par la population à ces 5 bâtiments comprenant 375 logements. DR

Certains grands ensembles d'habitation des «Trente glorieuses» sont désormais reconnus dignes d'intérêt d'un point de vue architectural et patrimonial.

Les châteaux, églises et autres maisons de maîtres composent l'essentiel des bâtiments classés par la division Monuments et sites du Canton de Vaud. Des constructions d'importance cantonale ou même nationale d'un point de vue architectural et patrimonial. Mais les années passent et, désormais, à ces monuments majeurs s'ajoutent les grands ensembles locatifs des années 1970.

C'est le cas du quartier de la Levratte, à Nyon, imaginé dans les années 1960 et réalisé entre 1971 et 1976 par les architectes Gérard Chatelain, Pierre Helbling,

Philippe Moreno, Gérard Reymond et Sandro Scolari. Là, au milieu des champs, loin du centre historique de Nyon, ont donc poussé ces fameuses «barres de chocolat», surnom donné par la population à cet ensemble de 5 bâtiments comprenant 375 logements. Pourtant, au début, on ne s'y presse pas. La raison? La pénurie de logements est un peu moins aiguë que par le passé récent, les loyers ne sont pas aussi attractifs qu'escompté et, surtout, les bâtiments rebutent. Dans ce contexte, il arrive que les premiers résidents soient seuls dans leur tour pendant quelques mois avant de voir arriver un voisin de palier. Les promoteurs

offrent même les trois premiers mois de loyer pour inciter les gens à emménager. Stratégie qui porte ses fruits. Aussi, l'aversion des débuts se transforme rapidement en plébiscite.

Les appartements sont agréables et les «décrochements» architecturaux évitent la monotonie, dit-on alors. On vante surtout l'existence de loggias. De même, les abords sont accueillants: sur les vastes pelouses les habitants se retrouvent pour pique-niquer et les enfants pour jouer à longueur de journée. La présence du petit supermarché donne à cet ensemble un point de gra-

I UNE PLACE DANS L'HISTOIRE

vité. Rapidement, donc, les cœurs sont conquis. Voilà cinquante ans que la Levrette est l'un des cœurs nyonnais de la vie associative et que les habitants s'y plaisent.

Comment rénover?

Pour Alberto Corbella, conservateur cantonal, «la Levrette est un élément qui raconte son époque avec qualité. C'est un style d'urbanisme qui a incontestablement gagné son pari.» Mais si l'attribution de la note 2 au recensement des Monuments et sites du canton de Vaud salue la vision des architectes, il ne va pas sans poser de problème à l'heure de rénover un complexe qui, malgré sa qualité, possède les défauts de son époque. «Il faudra procéder avec la bonne méthodologie et investir davantage de temps au départ pour bien connaître les matériaux utilisés et faire la chronologie des rénovations exécutées pendant 50 ans», poursuit Alberto Corbella. Enjeu de cette rénovation, la déperdition énergétique, naturellement. «On ne pourra pas se contenter de rhabiller les bâtiments d'une couche extérieure de Sagex, il faudra trouver des réponses现实istes et proportionnées.»

Ce message, Realstone SA, direction de fonds immobilier basée à Lausanne, l'a bien compris au moment de racheter, l'an dernier, ce complexe. «Il est évident que ce classement, s'il est confirmé, imposera une certaine ligne de conduite lors de la rénovation. Nous pensons que les exigences architecturales peuvent être facilement respectées dans le cadre d'une isolation comme nous souhaitons la faire, sans toucher aux typologies des appartements ni à l'aspect général du bâtiment», explique l'entreprise.

Durabilité

Dans le détail, il s'agira de pratiquer une isolation des façades et de la toiture, éventuellement accompagnée d'un

La Levrette est un élément qui raconte son époque avec qualité. C'est un style d'urbanisme qui a incontestablement gagné son pari.

rafraîchissement des parties communes. «La partie liée au chauffage est quant à elle déjà bien avancée car nous sortirons du mazout dans les prochains mois avec le déploiement d'une chaudière à pellets dans un premier temps, puis du chauffage à distance de la commune de Nyon. La pose de panneaux photovoltaïques en toiture est également envisagée afin de proposer aux locataires de l'électricité de source renouvelable, locale et décarbonée.» À Nyon comme ailleurs dans le Canton, l'histoire architecturale de la seconde moitié du XX^e siècle, longtemps déconsidérée, est en train de glaner ses lettres de noblesse.

Rodolphe Haener

SERADO

(SERvice A DOMicile)

1^{ERE} 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



CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

QUEL EST LE RÔLE DE L'ADMINISTRATEUR D'UNE PPE?

Je viens d'acquérir un appartement dans une PPE et nous souhaitons prochainement nommer un administrateur. Comment devons-nous procéder? Quel sera son rôle ?

Matteo I, Veyrier

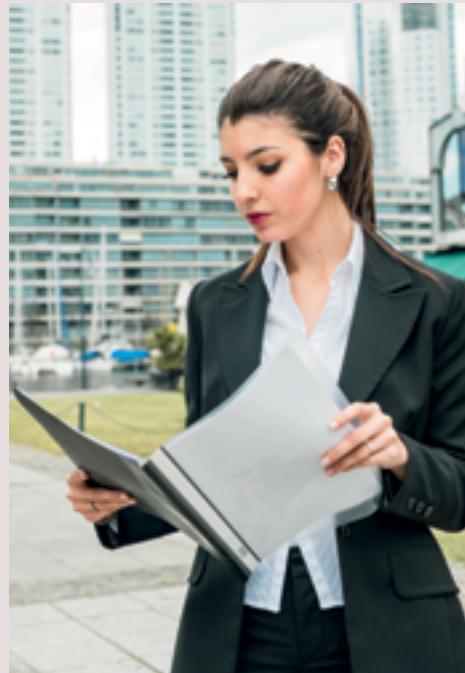
L'administrateur d'une copropriété organisée sous la forme d'une propriété par étage (PPE) peut être une personne physique ou une personne morale. Il peut être un des propriétaires d'étages ou un tiers.

La nomination de l'administrateur

Il est nommé par l'assemblée des propriétaires d'étages. Une telle nomination n'est pas rendue obligatoire par la loi mais est fortement recommandée. De plus, chaque copropriétaire peut exiger qu'un administrateur soit nommé. En effet, chaque copropriétaire peut s'adresser au juge pour qu'il en nomme un, notamment si la gestion de la PPE est mise en péril par l'absence d'administrateur. Sous réserve d'une disposition réglementaire contraire, la nomination de l'administrateur par l'assemblée des propriétaires d'étages se fait par une décision prise à la majorité des propriétaires d'étages.

Sa mission

L'administrateur aura pour mission la gestion interne de l'immeuble et la représentation de la communauté à l'égard des



La mission et la liberté d'action de l'administrateur sont définies principalement par la loi, par le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages et éventuellement aussi par les décisions de l'assemblée des propriétaires.

Les actes de l'administrateur peuvent, bien entendu, engager sa responsabilité. Il ne s'agit donc pas d'une mission anodine et elle devra être prise au sérieux et être confiée à une personne aussi qualifiée que possible.

L'assemblée des copropriétaires pourra bien entendu également révoquer l'administrateur. Sauf disposition contraire du règlement, la majorité pour ce faire, sera aussi la majorité simple.

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.



ARCADES
NEW GENERATION



2 LASER GAME IMMERSIFS
1^{ER} EN SUISSE



TOUCH ACTIVE GAMES
PARCOURS NINJA WARRIOR



ATMOTION / PXL
THE BEST INTERACTING FLOOR



SECTOR
LE NOUVEAU CHALLENGE



ATMOTION / VALOMOTION
GET MOVING WITH FRIENDS

QUARTIER DE L'ÉTANG
VERNIER — GENÈVE

HUB DE LOISIRS DES ATMOSPHÈRES

VIENS T'ÉCLATER DANS LE PLUS GRAND CENTRE DE LOISIRS INDOOR DE SUISSE !



KIDS BIRTHDAY
VILLAGE BEURKK



GRAINE D'ÉVEIL
À LA CONQUÊTE DES SENS



ADULTS EVENT
1001 NUITS



BLOCS
1100 M² DE SURFACE



TRAMPOLINE PARK
1000 M² DE SURFACE



VR SHOOTER
EXPÉRIENCE IMMERSIVE SANS FIL



VR LOUNGE
PLUS DE 65 JEUX



ESCAPE INFINITY
7 ESCAPE GAMES

QUARTIER DE L'ÉTANG VERNIER - GENÈVE | Avenue de l'Etang, 1219 Châtelaine

ATMO GAME

ESCAPE INFINITY

TOTEM CLIMBING

LE MALL

VR CITY



Portrait d'une alumni de l'IEI

DE LA BIBLIOPHILIE À LA DIRECTION DE PILET & RENAUD

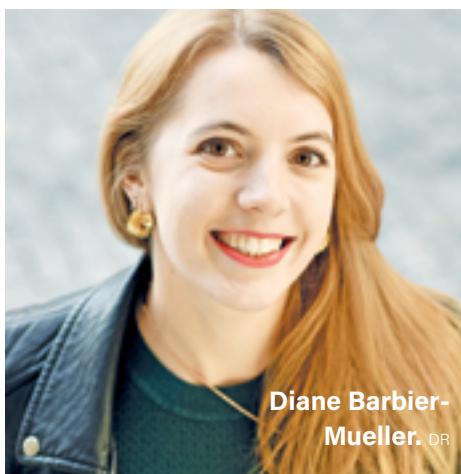
À la fois députée et administratrice déléguée de la régie Pilet & Renaud, Diane Barbier-Mueller avait hésité dans le choix de son futur métier. Après un master en droit, elle a néanmoins opté pour l'Institut d'Etudes Immobilières.

Mère de trois enfants en bas âge, Diane Barbier-Mueller, pas encore 35 ans, est une bosseuse, elle qui est vice-présidente de la Chambre Genevoise Immobilière (CGI) et députée PLR depuis 2018.

Née en 1990 à Genève, Diane est l'aînée d'une fratrie de trois. Tandis que son père, Stéphane, est principalement actif au sein de la régie Pilet & Renaud, sa mère, Caroline a longtemps exploité sa propre agence de communication. Enfant, elle voulait être actrice de cinéma. Après avoir suivi une scolarité bilingue (français-allemand), elle s'offre une année sabatique avant d'aller suivre des études de droit dans les universités de Genève et de Zurich, ponctuée par un échange à la Universidad de Chile. «Je voulais apprendre une nouvelle langue et découvrir un nouveau pays». Elle en profitera pour silloner le pays et retiendra en particulier l'île de Chiloé, avec ses 200 églises jésuites.

Dans la bibliothèque familiale

À son retour, entre mars et juin 2015, elle rédige l'inventaire de la bibliothèque de feu son grand-père Jean Paul Barbier-Mueller, ce qui lui a permis de s'en rapprocher. Son grand-père collectionnait les livres anciens



Diane Barbier-Mueller. DR

depuis l'âge de 15 ans. Il avait réuni une des plus importantes collections d'auteurs français du XVI^e siècle. Cette recherche a même fait l'objet d'une publication chez la Librairie Droz. «À l'âge de 17 ans, j'ai mal dénicher de vieux livres au marché aux puces. Quand nous avons découvert notre passion commune, mon grand-père m'a expliqué les bases pour démarrer ma collection.» Diane a commencé par le XIX^e siècle, avant de bifurquer sur les auteurs classiques du XVII^e siècle (Corneille, Racine, Molière, etc.).

Arrivée dans la régie

Ayant la volonté d'acquérir de l'expérience et ne souhaitant pas changer de travail

avant de fonder une famille, Diane a finalement décidé de rejoindre son père en septembre 2015. Elle débute dans le courtage, puis poursuit au pilotage des promotions, «un secteur qui avance forcément lentement». En 2017, elle effectue un audit de la régie. Puis elle reprend le management du service technique, se charge de fusionner les services techniques et gérance en 2019. Diane va créer après cela un service RH. Il faut dire qu'avec la fusion avec le Forum immobilier en 2011, la PME va progressivement doubler de taille, passant de 60 à 120 collaboratrices et collaborateurs.

Alors qu'elle travaillait depuis quelques mois dans la régie, elle s'est inscrite à l'Institut d'Etudes Immobilières (IEI) pour y suivre le cursus classique, sur deux ans. «Cela m'a permis d'avoir le temps d'assimiler l'ensemble des matières puisque je trouvais une application concrète à celles-ci dans ma pratique quotidienne. Le cours «Techniques de construction» a été une de mes matières favorites», se souvient-elle. Pas étonnant qu'elle décide de créer courant 2021 un service dédié aux rénovations énergétiques. «Nous avons mené le premier chantier zéro déchets».

Élue en 2018 au Grand Conseil sur la liste PLR, puis réélue en 2023, elle ne ménage pas ses efforts pour présenter divers projets de loi sur des sujets aussi variés que l'éducation, l'immobilier et l'écologie. Enfin, avec sa sœur Alix (également administratrice déléguée de Pilet & Renaud) elles ont créé leur marque de bijoux (lesmusesbm.com).

Serge Guertchakoff



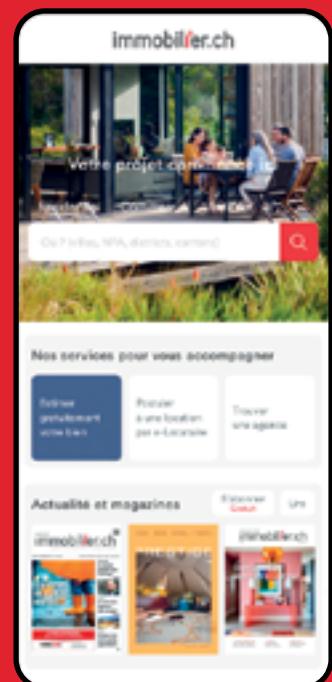
SÉRIE SPONSORISÉE PAR L'INSTITUT D'ÉTUDES IMMOBILIÈRES

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

Les annonceurs présents dans ce numéro:

BORY	21
UNION INTERNATIONALE POUR LA CONSERVATION DE LA NATURE	22
OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE NYON	22
CBRE	22
NAEF	23
PILET & RENAUD	24
MOSER VERNET	25, 28
SAVINTER	25
AGENCE IMMOBILIÈRE GERARD PALEY & FILS	25
GEROFINANCE – RÉGIE DU RHÔNE	26
BARNES	27
GROUPE BERNARD NICOD	29
KREAL IMMOBILIER	30
GRANGE IMMOBILIER	31

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



Vésenaz

CHF 2'600'000.-

Cette charmante villa jumelée d'une surface de 177 m² allie confort et praticité. Proche des commerces et des transports, elle bénéficie d'un emplacement privilégié. L'intérieur se distingue par un spacieux séjour lumineux ouvrant sur le jardin, une cuisine moderne et fonctionnelle ainsi que quatre chambres à coucher dont une située au rez-de-chaussée. Trois salles de bains et un espace mezzanine. Un jardin soigneusement entretenu accueille une piscine. Un garage fermé et deux places extérieures complètent cette magnifique villa.

Réf. 61707



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



L'Union internationale pour la conservation de la nature (IUCN) située à la rue Mauverney 28 à 1196 Gland, dispose de **333m²** (environ 20 places de travail) de bureaux meublés à louer au rez-de-chaussée d'un bâtiment MINERGIE ECO-P.

L'espace comprend 4 bureaux de 22m², 5 bureaux de 11m², 2 espaces de travail ouverts (total 153m²), salle de réunion de 32m².

Le loyer est de 480 CHF/m²/an et inclut le Wifi public, service d'accueil et postal, parking, nettoyage, sécurité, chauffage et maintenance (**Prix par mois CHF 13 320.- charges comprises**).

Equipement communs suivants: jardin naturel, terrasse en bois de 500m², cafétéria, salle de repos et douches. Pour plus d'informations contactez: chl@iucn.org

Disponibilité des locaux à convenir



VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Appartement en PPE

Commune de Gland

Avenue du Mont-Blanc 14b,

PPE «Mont-Blanc Avenue»

Le **30 avril 2025, à 10h00**, Nyon, Avenue Reverdin 2, salle des ventes juridiques (3^{ème} étage) de l'Office soussigné, il sera procédé à la vente aux enchères publiques de l'objet suivant :

Parcelle RF 3287, sise à Gland, PPE soit part de 5'423/100'000 de parcelle de base 455 avec droit exclusif sur : Deuxième sous-sol : cave de 17,3m² environ. Combles : appartement de 113,6 m² environ avec terrasse de 7,1 m² environ. Sur-combles : Galerie et greniers de 50 m² environ constituant le lot 24 du plan.

Le bien dispose d'une place de stationnement intérieure.

Estimation de l'office selon rapport d'expertise : 1'080'000.00

Une visite est prévue le **1^{er} avril 2025** de 14h00 à 16h00. Rendez-vous des amateurs directement sur place (adresse : Avenue du Mont-Blanc 14b, 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 - rubrique vente aux enchères.



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



LIVRAISON DE SUITE

**LOUEZ! INNOVEZ!
RÉUSSISSEZ!**

**VOS NOUVEAUX BUREAUX
À CHAVANNES-PRÈS-RENENS
DE 80M² À 2000M²
DIVISIBLES**

CONTACTEZ-NOUS

CBRE | guillaume.bauden@cbre.com | +41 21 560 27 19

VAUDUBROU | eric@vaudburo.ch | +41 21 311 88 22

WWW.QUARTIER-HORIZONS.CH

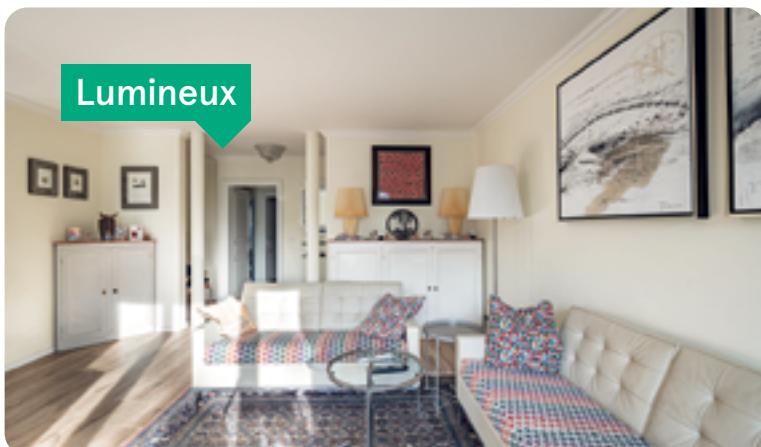
CBRE
vaudburo.ch
Conseil en immobilier commercial



- À 10 MIN DE LAUSANNE-GARE MÉTRO, BUS, AUTOROUTE
- AU CŒUR DU PÔLE UNIVERSITAIRE ET DU CAMPUS SANTÉ
- UNE POPULATION ACTIVE ET ÉTUDIANTE DE PLUS DE 3000 PERSONNES

naef

Découvrez notre sélection dans le canton de Genève !



CONFIGNON

Appartement de 4 pièces

- Surface PPE de 87 m²
- Entièrement rénové en 2021
- Orienté plein Sud
- 1 grand box et 1 cave inclus

CHF 1'415'000.-

Yvelin Pinot
+41 22 839 39 37
yvelin.pinot@naef.ch



GRAND-SACONNEX

Appartement de 4 pièces avec mezzanine

- Surface totale de 123 m²
- Terrasse de 14 m²
- Beau potentiel de rénovation
- 1 parking en sous-sol et 1 cave inclus

CHF 1'150'000.-

Karen Request
+41 22 839 39 37
karen.request@naef.ch



GENÈVE

Appartement de 5.5 pièces

- Surface pondérée de 181 m²
- 3 chambres à coucher
- 2 terrasses dont l'une vue lac
- Grande cave incluse

CHF 3'000'000.-

Ambroise Rufener
+41 22 839 39 37
ambroise.rufener@naef.ch



Foncièrement Durable

#AgenceGenève

naef.ch



Notre engagement

EXCELLENCE

Dans le dynamique Quartier des Nations, notre service de pilotage a pris en charge le développement d'un projet ambitieux. En tant que chef d'orchestre, nous avons coordonné l'ensemble des mandataires, des architectes aux ingénieurs, tout en établissant les plans financiers et en assurant le suivi rigoureux des étapes clés. Ce projet, comprenant 29 logements et 1400 m² de surfaces commerciales, reflète notre expertise dans la gestion de projets collaboratifs. Nous avons piloté avec succès chaque détail, garantissant une réalisation conforme aux normes HPE et adaptée aux besoins actuels et futurs.

Des questions sur le pilotage de vos projets immobiliers ? Contactez notre service !

promotions@pilet-renaud.ch • 022 322 55 23



À LOUER
MEYRIN, GRAND-PUITS 38
Bureaux de 82 m²

CHF 1'900.- / MOIS

- 1^{er} étage
- Lumineux
- Parkings en sus
- Libres de suite

MARINE BONNABAUD
022 839 91 45



À LOUER
NATIONS, GIUSEPPE-MOTTA 35-37
Bureaux de 163 m²

CHF 8'145.- / MOIS

- Lumineux
- Grand standing
- Modernes
- Parkings en sus

ANGELA MARTIN
022 839 91 69



MOSER VERNET & CIE

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



VANDOEUVRES



Appartement avec grandes réceptions,
4 chambres à coucher et 3 salles de bains.
Terrasse, jardin.

Prix sur demande



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 m². Salon, salle-à-manger, 5 chambres,
2 sdb. Pas de développement possible.

CHF 2'590'000.-



VEYRIER



Appartement HPE de 115 m² 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 m² hab.,
entièrement rénovée avec sous-sol, gde cuisine,
salon avec cheminée, 4 chambres, 3 sdb.

Prix : CHF 4'200'000.-



VEYRIER



Appartement HPE de 79 m² pondérés avec
1 chambre, 1 sdb et wc visiteurs.
Cave et jardin privatif. Place de parc en sus.

CHF 1'095'000.-



**LOCATION
PRESTIGE**



GRAND-LANCY

Réf. B-4503

Très beau 5 pièces avec grande terrasse

- Cuisine ouverte sur le séjour
- Espace salon/salle à manger avec accès terrasse
- 3 chambres et 2 salles d'eau

Stéphanie Konikoff
076 399 70 35

CHF 3'750.-/mois

CHF 240.- de charges + 250.- de parking



JUSSY

Réf. B-3031

Charmante maison individuelle avec très grand jardin

- Salon avec cheminée, salle à manger avec balcon
- 4 chambres + 1 bureau
- Sur parcelle de plus de 4'270 m²

Stéphanie Konikoff
076 399 70 35

CHF 4'900.-/mois

Charges individuelles



CHAVANNES-DE-BOGIS

Réf. B-1170

Belle villa en pignon rénovée - multi-niveaux

- Cuisine ouverte, séjour avec cheminée, balcon et mezzanine
- 4 chambres avec armoires et balcon, 2 salles d'eau
- Garage pour 2 voitures, cave à vin et espaces de rangement

Ginette Firinu-Gonthier
078 748 25 36

CHF 5'950.-/mois

CHF 250.- de frais accessoires



NYON

Réf. B-1175

Très belle villa familiale de 7.5 pièces

- Cuisine équipée, séjour/salle à manger avec terrasse et jardin
- 2 chambres en suite, 3 chambres dont 2 avec armoire
- Garage pour 2 véhicules et 2 places de parc devant le garage

Ginette Firinu-Gonthier
078 748 25 36

CHF 6'500.-/mois

Charges individuelles

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

EXCLUSIVITÉ



VEYRIER

Réf. 61580

Très belle maison neuve en pignon. Parcelle de 280 m², 190 m² utiles, 3 chambres, 3 salles de bains. 2 places de parc en ss-sol.

Alessia Estupina
022 809 00 77

CHF 2'600'000.-

PETIT-SACONNEX

Réf. 60737

Appartement de 8 pièces dans résidence de standing. 214 m² PPE + balcon de 23 m², 4 chambres, 3 salles de bains, box en sus.

Sébastien Rohner
022 809 00 86

CHF 3'250'000.-
+ box double



CÉLIGNY

Réf. 60690

Belle bâtie bourgeoise de 5 appartements. Entièrement rénovée en 2004. Appartements de 3 à 5 p. (de 61 à 130 m²)

Yann Batardière
022 365 75 76

CHF 4'300'000.-

GENÈVE

EXCLUSIVITÉ



COPPET

Réf. 61722

Très belle maison bourgeoise. Env. 259 m² habitables, séjour avec poêle, 5 chambres + 1 bureau, jardin clôturé, patio avec terrasse.

Carole Coutaz
022 737 17 36

CHF 3'290'000.-

GOLLION

Réf. 60686

Appartement de 4.5 pièces en rez-de-jardin. 129 m², 3 chambres, 1 place de parking extérieure. Garage box individuel.

Perre-Adrien Haxaire
021 796 37 07

CHF 945'000.-
+ parkings



GRANDVAUX

Réf. 61712

Villa avec vue imprenable sur le lac. Parc de env. 1'500 m², dont 230 m² utiles répartis sur 3 niveaux. 1 garage double.

Enver Mazreku
021 796 35 33

CHF 2'550'000.-

VAUD



PRILLY

Réf. 60984-61674-60927

3 appartements neufs MINERGIE. 4.5 pièces en rez-de-jardin ou 1^{er} étage, 3.5 pièces en attique. Quartier résidentiel prisé.

Ryan Maklouf
021 321 30 65

Dès CHF 1'530'000.-
+ parking

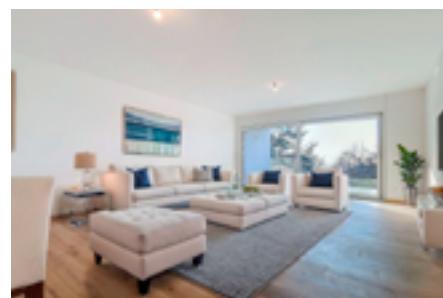
GIEZ

Réf. 61805

Rural à transformer avec permis en force. Projet de transformation en 3 logements, avec un garage double et 4 places de parc.

Julien Neiva Martins
076 415 00 80

CHF 465'000.-



MONTREUX

Réf. 61671

Appartement neuf de 4.5 pièces. 124 m² pondérés, avec terrasse et jardin. Quartier calme, superbe vue sur le lac.

Romana Masson
021 962 80 87

CHF 1'095'000.-
+ parkings

VAUD



Faites estimer votre
bien immobilier en ligne

barnes-suisse.ch



PETIT-SACONNEZ

Charmant immeuble locatif

3 niveaux hors-sol

CHF 3'200'000.-

- 3 appartements loués
- 1 surface commerciale louée
- Etat locatif : CHF 119'640.-
- Vente en SI



VANDŒUVRES

Élégant pied-à-terre

2 chambres

 126 M² PPE

CHF 1'750'000.-

- Construit en 2022
- Résidence avec piscine
- Terrasse de 44m² PPE
- Cave et parking intérieur inclus

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



MOSER VERNET & CIE

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

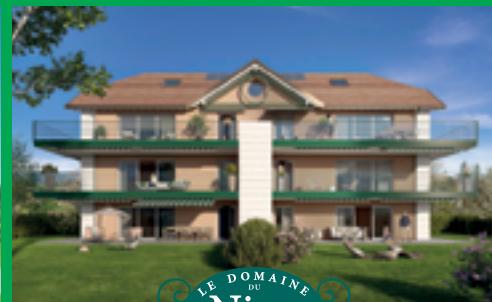
Chemin Malombré 10 – 1206 Genève
T +41 22 839 09 25 – moservernet.ch

Goûtez au bonheur de devenir propriétaire !




BAIE D'OPALE
ROLLE

*Un joyau architectural
dans un cadre majestueux*




**Le Domaine du
Nipy**
2^e ÉTAPE

A Eysins, la campagne à deux pas de la ville




REFLETS DU MIDI
BEX



**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

GROUPE BERNARD NICOD
Depuis 1977

synthèse

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

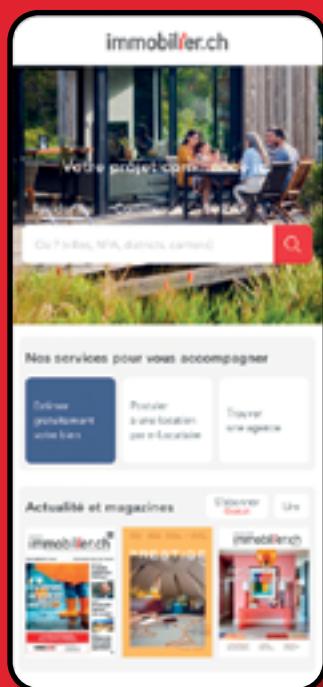
MONTRÉUX
021 965 44 44

AIGLE
024 468 55 55

MONTHEY
024 473 88 88

+ d'articles
+ d'annonces

sur www.immobilier.ch



KREAL
IMMOBILIER

**Achetez & Vendez
en toute confiance !**

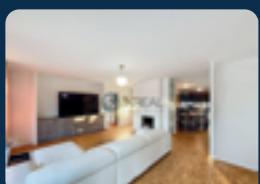
www.krealimmo.ch



3963 Crans-Montana
100 m² - CHF 1'350'000.-



1018 Lausanne
84 m² CHF 870'000.-



1025 St-Sulpice
107 m² CHF 1'290'000.-



1008 Pully
Immeuble 4.9 millions

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

PROPERTIES ↗

NYON
Superbe attique vue lac

réf. 61762

- › Situé dans le quartier de la Petite Prairie
- › Terrasse de 87 m² orientée Sud/Est
- › Une cave, un box et un dépôt de 17 m²

112 m² 2 chambres 4.5 pièces CHF 2'390'000.-

[QR code](#)

VERNIER
Maison en pignon avec jardin

réf. 61528

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

107 m² 3 chambres 6 pièces CHF 1'550'000.-

[QR code](#)

PUPLINGE
Grande maison au cœur du village

réf. 61746

- › Dans une bâtie du XVIII^e siècle
- › Jardin de 700 m² joliment arboré, orienté sud-ouest
- › Une cave, 3 places de parking

490 m² 7 chambres 12 pièces CHF 3'950'000.-

[QR code](#)

BARDONNEX
Charmant duplex en attique

réf. 61590

- › Dans une petite copropriété résidentielle, au calme
- › Traversant, espaces de vie lumineux
- › Deux box, une cave et un local de 22 m²

157 m² 4 chambres 7 pièces CHF 1'570'000.-

[QR code](#)

MieleRéfrigérateur combiné
KDN4174EWS

- Volume total 305 L • Réfrigérateur 216 L Congélateur 89 L • Dégivrage automatique • 4 clayettes en verre securit • Super congélation : 10 kg en 24h • Technologie NoFrost • Dimensions (HxLxP): 186 x 60 x 65 cm

Coloris
inox
888.-

848.-
Au lieu de 1688.-
GARANTIE 2 ANS

BOSCH Lave-linge
WAN28258FR

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



548.-
Au lieu de 1348.-
GARANTIE 2 ANS

NOELLE

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!**

Whirlpool Lave-vaisselle
WFC3C42P

- 14 couverts • Départ différé 24h • 42 dB • Consommation d'eau par cycle 9,5L • Cuve inox • Sécurité enfants
- Dimensions (HxLxP): 85 x 60 x 59cm



698.-
Existe
en inox
598.-
Au lieu de 1680.-
GARANTIE 2 ANS

BOSCH Cuisinière Vitrocéram
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



968.-
Au lieu de 1840.-
GARANTIE 2 ANS

SAMSUNG TV QLED 4K UHD
TQ65Q64DAUXXC

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



Livraison et
mise en service par
nos spécialistes

SAMSUNG TV QLED UHD 4K
TQ55Q64D

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



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