

# immorama

LE PANORAMA DE L'IMMOBILIER

L'immobilier  
en mains publiques :

DOSSIER

## VENDRE OU GARDER ?

### Interviews de

Pascal Broulis  
Bernard Dafflon  
Serge Dal Busco  
Benoît Genecand  
Bernard Matthey-Doret  
Wiebke Rösler Häfliger  
Sandrine Salerno  
Marianne Savary  
pp. 15 à 32



CURIA CONFOEDERATION



## Un service taillé sur mesure

Du dégât d'eau à la rénovation complète

**Notre métier est de vous offrir des conseils avertis en matière de rénovations et de vous faire bénéficier de nos compétences dans le domaine du bâtiment.**

**Notre intervention** débute dès la prise de contact sur le terrain avec une étude estimative de votre projet.

**Notre force** réside dans notre faculté de réaction rapide. Nous sommes en mesure de mettre en place tous projets de rénovations dans les meilleurs délais, tout en maintenant des tarifs concurrentiels.

**Sur simple demande** nous pouvons vous établir gratuitement un devis et chiffrer au plus juste votre budget pour les travaux.



**GROUPE DE RÉNOVATIONS  
IMMOBILIÈRES S.A.**

**ENTREPRISE GÉNÉRALE DU BÂTIMENT**

**022 347 84 84**



## Ces milliards (partiellement) dormants

La crise des finances publiques a, paradoxalement, du bon : des collectivités lourdement endettées s'aperçoivent soudain qu'elles dormaient sur des dizaines de propriétés vides ou sous-exploitées, ou encore que leurs administrations étaient éparpillées dans de multiples espaces peu rationnels ou pour le moins coûteux. C'est ainsi qu'en France, en Angleterre, en Allemagne comme en Italie, mais aussi aux Pays-Bas, des efforts gigantesques d'inventaire, de valorisation et de cession sont en cours, avec des résultats souvent spectaculaires. La transparence qui accompagne ces opérations immobilières est la plupart du temps exemplaire, comme l'illustre une visite des sites Internet *ad hoc*\*. Il est simplement dommage que ces efforts n'aient pas été entrepris, dans certains pays comme l'Espagne ou l'Italie, lorsque la conjoncture immobilière était à son apogée.

Ce qui frappe également dans les pays précités, c'est la mise en place d'entités autonomes de valorisation et une absence de dogmatisme quant à la question de la propriété immobilière par la collectivité : le plus souvent, tous les biens immobiliers qui ne sont pas indispensables à assurer la mission de l'Etat sont susceptibles d'être vendus au profit du désendettement, de la réduction des charges ou d'un meilleur entretien par un nouveau propriétaire.

### Editorial

#### Et la Suisse dans tout cela ?

Globalement, on sent qu'en Suisse, la pression financière étant moindre, les méthodes de gestion et de valorisation sont restées celles d'hier, sinon d'avant-hier... La surface moyenne occupée par un collaborateur d'une administration publique n'est, par exemple, pas encore un indice connu et exploité de façon systématique. Quant à la vente éventuelle de biens immobiliers superflus, Vaud se montre, sans surprise, plus pragmatique et moins doctrinaire que Genève, où l'Etat se contorsionne par exemple pour inventer une formule alambiquée de cession d'usage par un droit de superficie pour valoriser, sans le vendre, un hôtel particulier de la Vieille Ville... Et même dans la gestion de son immense parc de logements sociaux (5000 appartements!), la Ville de Genève est encore loin de maîtriser la situation, si l'on songe que, de son propre aveu, seuls 60% des locataires sont aujourd'hui contrôlés quant à leur conformité avec les critères d'attribution (mais il est vrai qu'un travail important de remise en ordre semble en cours depuis quelques années). Genève, également, où la vente d'une propriété de maître inutilisée au bord du lac a rapidement été suspendue *sine die* par l'Etat dès les premiers obstacles. Et faut-il mentionner la Ville de Berne, empêtrée dans un scandale retentissant depuis qu'il a été révélé que plus de la moitié de ses logements sociaux sont occupés, en raison d'un contrôle inexistant, par des personnes aisées voire franchement fortunées? Une telle défaillance aurait-elle pu se produire chez un propriétaire privé?

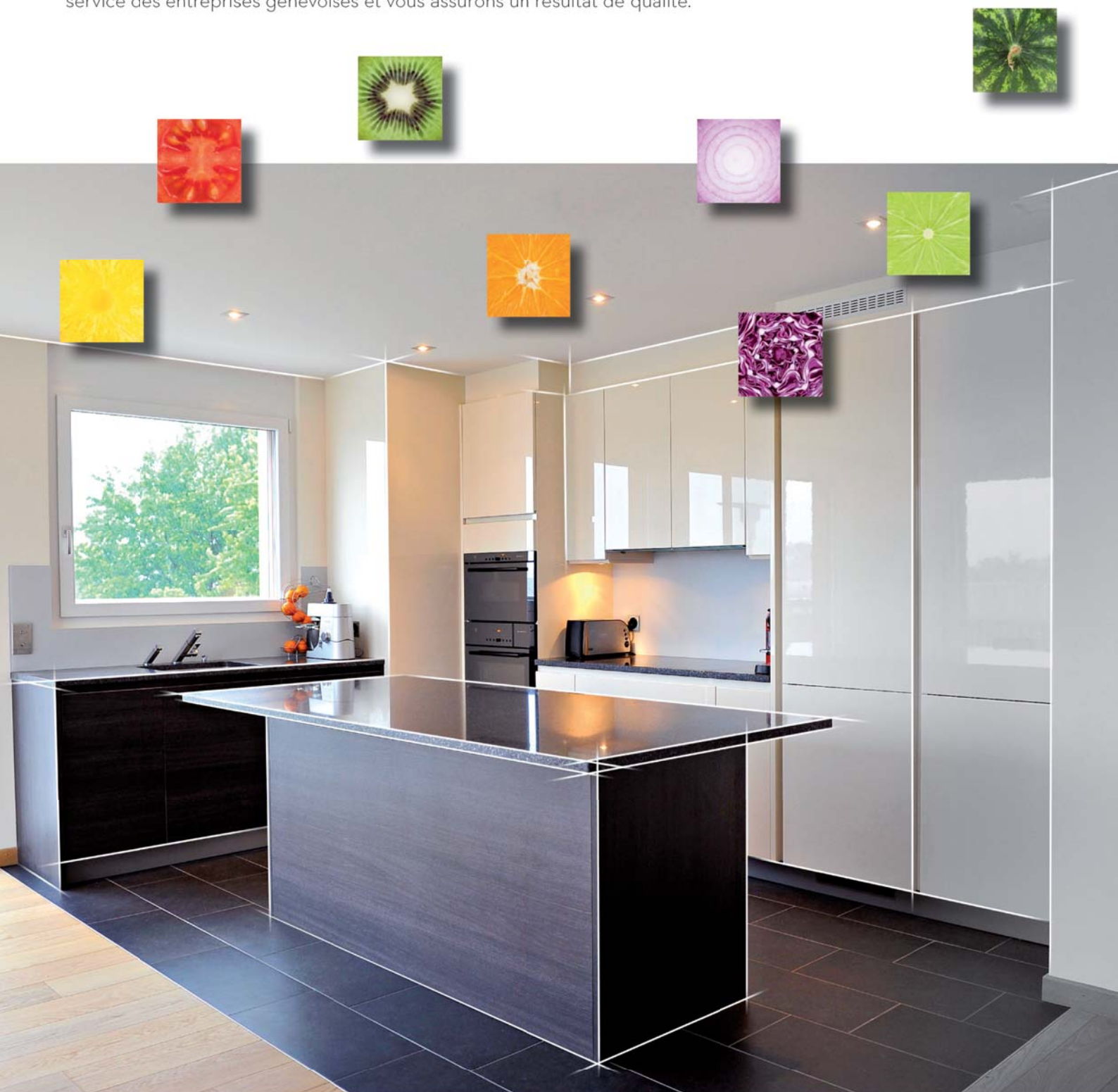
Le but de notre dossier n'est pas de faire un tour exhaustif de la vaste problématique de la gestion et de l'exploitation des biens immobiliers des collectivités publiques, mais simplement d'amorcer le débat et la réflexion autour de ces « milliards » (partiellement) « dormants », et d'encourager plus de transparence – et de professionnalisme – vis-à-vis du citoyen à ce propos.

\*A titre d'exemple non exhaustif, [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr) présente toutes les cessions en cours ou planifiées de l'Etat français.

Thierry Barbier-Mueller  
Administrateur délégué

# UNE CUISINE À VOTRE GOÛT

Réalisez vos rêves grâce à Cuisinelle, la Générale du Bâtiment SA. Au-delà de vos projets **d'agencement de cuisine**, nous répondons présents à tous les travaux **d'installations sanitaires, menuiserie, carrelage, peinture, électricité, chauffage, parquet, nettoyage...** Avec l'assurance du professionnalisme qui nous caractérise, nous mettons à votre service des entreprises genevoises et vous assurons un résultat de qualité.



# SOMMAIRE

## impresum

Une publication de la  
**SOCIÉTÉ PRIVÉE  
 DE GÉRANCE**  
 Route de Chêne 36 – 1208 Genève  
 Tél. : 058 810 30 00  
 Fax : 058 810 30 09  
 www.spg.ch

**Service des publications**  
 Route de Chêne 36 – 1208 Genève  
 Tél. : 058 810 33 31  
 Fax : 058 810 33 43  
 E-mail : publications@spg.ch  
 www.immorama.ch

**Editeur responsable**  
 Thierry Barbier-Mueller

**Rédactrice en chef**  
 Christine Esseiva  
 redaction@immorama.ch

**Publicité**  
 Edouard Carrascosa  
 edouard.carrascosa@spg.ch  
 Tél. : 058 810 33 30 - Fax : 058 810 30 35

**Cahier immobilier et distribution**  
 Béatrice Repole

**Mise en pages et production**  
 Bao le Carpentier et Jérôme Gallay

**Abonnements**  
 Tél. : 058 810 33 27 / 31  
 abonnements@immorama.ch

**Ont participé à la réalisation  
 de ce numéro :**

D. Bakis-Métoudi C. Pidoux  
 P. Buzzzi F. Rei  
 L. Duez C. de Senarclens  
 C. Mullegg

**Impression, reliure, corrections**  
 Vogt-Schild Druck AG

Tirage de ce numéro : **305 000 exemplaires**  
 Tirage contrôlé (REMP 2013) : **301 648 exemplaires**  
 Paraît deux fois par an : mars et octobre  
**Fondé en 1997**

Les offres contenues dans les pages immobilières  
 ne constituent pas des documents contractuels.



Cette publication est éditée par le Groupe SPG-RYTZ,  
 composé de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.  
 et de RYTZ & Cie S.A.  
 Tous droits réservés.

© 2014 SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A., Genève  
 Prochaine parution en octobre 2014



Version électronique  
 www.immorama.ch

<b>Editorial</b> par Thierry Barbier-Mueller	1
<b>immocopropriété</b> Administrateur de PPE, un métier qui demande précision et intégrité	5
<b>immobilier</b> Ventes et évaluations d'immeubles: une expertise et un savoir-faire	9
<b>immobilier</b> Les meublés, un marché de niche en voie de développement	11
<b>immobilier</b> Courtier en biens immobiliers commerciaux: un intermédiaire avec une haute valeur ajoutée	13
<b>immobilier</b> L'immobilier en mains publiques: vendre ou garder? Dossier préparé par Thierry Oppikofer et Christine Esseiva	15
<b>immobilier</b> Canton de Vaud: la nouvelle loi sur l'énergie	35
<b>immobilier</b> Se former à l'énergie, un défi de taille	37
<b>immobilier</b> Cooplog se lance en pays vaudois	39
<b>immobilier</b> Le cœur de Nyon va battre encore plus fort	43
<b>immobilier</b> Du jardin urbain à la ville agricole	46
<b>immobilier</b> L'urbanisme aussi a son Graal: le Prix Wakker	50
<b>immobilier</b> Lausanne, future capitale de la lutte contre le cancer	53

### Vaste choix d'offres immobilières :

#### SPG FINEST PROPERTIES S.A.

Résidences d'exception à vendre en Suisse . . . . . 57

#### SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A. Genève

Promotions, villas et appartements à vendre – programmes neufs . . . . . 62

Immeubles et bureaux à vendre . . . . . 70

Appartements et villas à louer . . . . . 76

Locaux commerciaux à louer . . . . . 83

Parkings à louer . . . . . 87

#### SPG INTERCITY Genève et Vaud

Locaux commerciaux à louer . . . . . 88

#### RYTZ & CIE S.A. Vaud

Promotions, villas et appartements à vendre . . . . . 92

#### CHÂTEAUX ET MANOIRS – ÎLE

Faites une folie! Châteaux et manoirs à vendre . . . . . 103

... Une autre folie! Ile à vendre . . . . . 104



**VENTE - SERVICE APRÈS-VENTE  
RÉPARATION TOUTES MARQUES  
INTERVENTION DANS LES 24 HEURES**

9, RUE DU CLOS - 1207 GENÈVE - TÉL. 022 786 93 30 - FAX 022 786 93 36 - E-MAIL: EVM@ENTREPRISES.CH



L'identité de Bauknecht – Cuisine

## **immocopropriété** Philippe Buzzi dirige le Département Gérance de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE à Genève. Il évoque le métier d'administrateur et les particularités du marché genevois de la propriété par étage (PPE). Morceaux choisis.

**Immorama** – Que représente à Genève le marché de la PPE par rapport à celui de la location? **Philippe Buzzi** – Comparé au logement locatif, la PPE est en pleine évolution. Le canton souffre d'un manque de logements à louer. Les ménages qui disposent d'économies espèrent trouver leur bonheur en achetant un bien. Reste un problème: comment et où construire sur un territoire aussi exigu? Mais le canton a en partie résolu le problème en créant des zones de développement dont les prix de vente sont contrôlés par l'Etat.

– **Au vu de l'augmentation des prix de ces dernières années, la classe moyenne a-t-elle encore les moyens de devenir propriétaire?** – Grâce à ces zones de développement ou d'expansion, on trouve encore du logement bon marché, à quelque 5000 francs par mètre carré, en dehors de l'hypercentre, dans la périphérie de la ville. C'est le cas des «Vergers» à Meyrin. Les prix y sont contrôlés par l'Etat. Ce qui permet d'obtenir un niveau de prix intéressant pour la plupart de nos concitoyens.

– **Qui sont les clients de PPE dans le canton de Genève?** – Ce sont des locataires qui ont fait le constat qu'ils payaient à perte un loyer pendant vingt-cinq ans et que, au vu du niveau bas des taux d'intérêt, ils pouvaient payer les mêmes montants mensuels tout en devenant propriétaires. Cependant, les futurs propriétaires doivent garder à l'esprit qu'il leur faut des fonds propres pour démarrer. Les jeunes familles, par exemple, restent exclues de ce marché car elles ne possèdent pas encore la fortune nécessaire. Les acquéreurs de biens en PPE ont plutôt entre 35 et 50 ans.

– **Y a-t-il une bulle immobilière?** – A mon avis, pour qu'il y ait bulle, il faut que les prix continuent à grimper. Aujourd'hui, ce n'est plus le cas. Après une hausse de 15% ces dernières années, les prix ont reculé de 5% environ et corrigent vers la normalité. D'autre part, les taux d'intérêt ne devraient pas augmenter avant deux ou trois ans. Et enfin, les banques sont prudentes. Elles estiment elles-mêmes les biens et accordent leurs hypothèques en fonction des prix estimés et non des prix de vente réels. Cette opération, répétée des milliers de fois, corrige le marché. Quant à ce qui se passera à l'avenir, nul ne peut le prédire avec certitude.

– **Quelle est la particularité de la PPE en Suisse?** – Elle y est très récente, et n'a été introduite dans le Code civil suisse qu'en 1965. Cela ne fait même pas cinquante ans! Alors, effectivement, les gens ne savent pas encore vraiment de quoi il s'agit. C'est une des raisons pour lesquelles le métier de gérant administrateur de PPE est moins exercé, et peut-être moins apprécié, chez nous qu'en France, par exemple, car jugé peu rémunérateur et trop compliqué. Cette vision n'est évidemment pas partagée par la SPG, qui gère et administre plus de deux cents immeubles en PPE.

– **Est-ce un métier difficile?** – C'est un métier qui ne s'improvise pas. Il comporte trois piliers: administratif, technique et financier. L'administrateur de PPE doit être bien pourvu en compétences et en expérience dans ces trois domaines. L'assemblée des copropriétaires est son principal interlocuteur.

– **En quoi consistent ces trois piliers?** – Pour la partie technique, il s'agit de garantir le bon fonctionnement de l'immeuble, du chauffage, de la ventilation, de l'ascenseur, par exemple. Il s'agit aussi de procéder aux réparations en fonction du degré d'urgence selon le mandat de l'assemblée générale. Quant au volet financier, il concerne l'établissement des comptes et du budget prévisionnel pour l'exercice suivant; l'administrateur doit aussi procéder au paiement des factures en les vérifiant. Et enfin, sur le plan administratif, il rédige et amende le règlement de copropriété, convoque l'assemblée générale, informe les propriétaires de tout changement.

– **Le relationnel est important aussi, non?** – Ce métier exige de la précision et de l'intégrité. L'administrateur doit gérer les biens confiés dans la préservation de ces derniers et obtenir la confiance de ses mandants. Ce qui exige de lui de l'entregent et de la diplomatie. Il doit régler les problèmes sans jamais prendre parti. Dans une copropriété, on trouve des gens forts et des gens faibles, dans leurs connaissances aussi bien que dans leur personnalité. Il s'agit de défendre les uns sans prêter les autres. C'est un véritable travail de médiateur. ■

## Administrateur de PPE, un métier qui demande précision et intégrité

Par Fabienne Bogádi



**Philippe Buzzi.** Directeur du Département Gérance de la SPG.

## immocopropriété

«La SPG gère et administre plus de deux cents immeubles en PPE.»

**ImmoNews** – Nouvelle newsletter SPG Environnement intitulée «Rénover pour économiser l'énergie: neuf bonnes raisons de passer à l'acte!». Pour la recevoir, écrivez à [publications@spg.ch](mailto:publications@spg.ch)

### Pour en savoir plus

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Département Gérance  
Propriété Par Etage (PPE)

Route de Chêne 36  
CH – 1208 Genève  
Tél. +41 (0)58 810 31 80

[gerance@spg.ch](mailto:gerance@spg.ch)  
[www.spg.ch](http://www.spg.ch)

**SPG online**, la plateforme sécurisée dédiée aux propriétaires  
<https://online.spg.ch/>



**Propriété Par Etage**



DES PROFESSIONNELS  
À VOTRE SERVICE

24H/24



**M**aintenance

**S**ervice de dépannage

**R**énovation

43, ave de Châtelaine / 1203 Genève

T 022 796 47 73

F 022 796 36 86

E curchodfilssa@bluewin.ch

ETANCHÉITÉ - FERBLANTERIE - COUVERTURE - MASTICAGE - FUITES - RÉSINE  
INJECTION DE RÉSINE - TOITURE ET ENTRETIEN



7, chemin de la Verseuse - CH-1219 Aire - Genève

**Tél.: 022 797 14 82 - Mobile: 079 614 12 12 - Fax: 022 797 14 83**



**immocopropriété** *Christian Mullegg, directeur du Département Gérance de RYTZ & Cie S.A. à Nyon et à Lausanne, où il est notamment chargé de développer le secteur copropriété de la régie immobilière, s'exprime sur les caractéristiques propres à la copropriété et sur son métier d'administrateur de PPE. Interview.*

**immorama** – **Qu'est-ce qui différencie la propriété par étage, dite aussi PPE, des autres types de propriété ?**

**Christian Mullegg** – La propriété par étage suppose la jouissance exclusive d'une partie d'un immeuble et le partage des zones communes (couloirs, ascenseur, escaliers, locaux utilitaires tels que local à vélos et chambre à lessive). Tout comme un immeuble locatif, les habitants sont soumis à un règlement qui est la base des rapports entre copropriétaires. Ce règlement dit « d'administration et d'utilisation », basé sur l'article 712 du Code civil, définit les droits et devoirs des uns et des autres. Il incombe à l'administrateur, que nous sommes, de gérer les parties communes étant précisé que les parties privatives sont entretenues par leur propriétaire, et que nous pouvons apporter notre conseil en cas de besoin. Nous utilisons volontiers le terme de communauté de propriétaires qui est représentatif.

**– L'activité d'administrateur de PPE est-elle importante pour la gérance RYTZ ?**

– Ces dernières années, la gestion d'immeubles en PPE a pris de plus en plus d'importance, aussi bien sur la Côte vaudoise qu'à Lausanne. La progression des mandats sous gestion a été très sensible.

**– En quoi consistent vos tâches en tant qu'administrateur ?**

– Elles sont multiples. En priorité, l'administrateur exécute les décisions de l'assemblée générale qui se tient une fois par année. Ensuite, il doit faire preuve d'anticipation et prévoir les travaux à venir et en tenir compte dans la planification financière. Et bien sûr, il doit être disponible en cas d'imprévus tels que dégâts d'eau et autres sinistres qui peuvent survenir.

**– Est-ce aussi lui qui règle les éventuels litiges ?**

– Tout copropriétaire doit prendre conscience qu'il vit en communauté et, pour éviter tout conflit, il doit avoir certaines considérations à l'égard de ses voisins. Les litiges ou querelles naissent bien souvent d'une intolérance puis d'un manque de dialogue entre voisins. L'administrateur manque souvent de moyens objectifs pour juger d'une situation. Son rôle consiste essentiellement à apaiser les choses et éviter qu'elles prennent une dimension démesurée. C'est certainement là que l'administrateur doit agir tant avec fermeté que diplomatie. Son discours doit être crédible pour être compris.

**– Quel type de problème peut survenir ?**

– Le bruit, les odeurs, les immixtions, le sentiment d'inégalité de traitement peuvent être la source de querelles entre habitants. Il s'agit souvent d'un travail d'explications, d'information de la part de l'administrateur pour que l'harmonie dans l'immeuble et les rapports entre voisins soient les meilleurs possibles.

**– La communication joue-t-elle un rôle important ?**

– Les outils modernes à disposition facilitent cette tâche tout en renforçant l'exigence du temps de réponse qui parfois est difficile à tenir. Pour des informations importantes, nous privilégions encore le courrier traditionnel pour des questions de formalisme. Nous disposons également d'un Intranet, RYTZ online. Sur cette plateforme numérique, les copropriétaires peuvent récupérer en tout temps les procès-verbaux des assemblées, consulter leurs comptes et états locatifs.

**– Qui sont les clients de PPE ?**

– Nous avons beaucoup de familles et de jeunes couples. Sans oublier les investisseurs privés qui diversifient leurs placements en faisant l'acquisition des appartements destinés à la location.

**– Comment se porte le marché des PPE ?**

– Le marché reste très actif, notamment sur la Côte vaudoise, qui voit encore de nombreux bâtiments se construire et dont les appartements sont à vendre. Les conditions d'acquisition sont devenues un peu plus contraignantes, mais il n'en demeure pas moins que la pierre reste un placement sécurisant à moyen terme. ■

## Administer une PPE exige fermeté et diplomatie

Par Fabienne Bogádi



**Christian Mullegg.** Directeur du Département Gérance de RYTZ & Cie S.A.

**immocopropriété**

**« Les litiges ou querelles naissent bien souvent d'une intolérance puis d'un manque de dialogue entre voisins. »**

Pour en savoir plus

**RYTZ & CIE S.A.**

- Av. Alfred-Cortot 7, CH-1260 Nyon  
Tél. +41 (0)58 810 36 00

- Pl. de la Navigation 14  
CH-1006 Lausanne  
Tél. +41 (0)58 810 35 00

info@rytz.com  
www.rytz.com

**RYTZ online**, la plateforme sécurisée dédiée aux propriétaires  
<https://online.rytz.ch/>



**RYTZ & CIE S.A.**  
www.rytz.com



# BUTTY SA

ALAIN MENU SUCC.

peinture – décoration – papiers-peints

Tél : 022 786 66 00 – Fax : 022 786 66 20 – 26, Rue des Vollandes – 1207 Genève

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

**SANITAIRES - FERBLANTERIE**

**INSTALLATIONS, DEPANNAGES  
ET ETUDES DE PROJETS**

# DALLAIS SA

*Depuis 1978... "Au delà d'un nom, une famille, une signature..."*



26, av. Petit-Senn - 1225 Chêne-Bourg

T : 022 348 61 91 - F : 022 348 20 28

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



**immoimmeubles** Les prestations du département des Ventes et évaluations d'immeubles de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE s'adressent à tous les propriétaires d'un patrimoine immobilier établi en Suisse, et qui souhaitent bénéficier des connaissances approfondies de ses quatre spécialistes. Ces prestations s'appuient sur deux axes forts. Explications.

«Notre compétence englobe l'analyse d'un portefeuille d'immeubles, que nous menons de façon détaillée, immeuble par immeuble, pour en déterminer les caractéristiques principales. Nous prenons en compte tous les éléments, selon une méthodologie que nous avons développée grâce à notre expérience», explique Cédric Pidoux, un des responsables du département, courtier en immeubles et expert immobilier. Mais cette analyse n'est qu'une première étape qui doit logiquement mener vers une gestion dynamique du portefeuille, comme l'indique M. Pidoux: «Notre but est d'offrir à nos clients une vraie stratégie de gestion de leur patrimoine.»

#### Analyses et expertises

Ainsi, des recommandations seront faites pour chaque immeuble: pour l'un, ce sera peut-être des travaux de rénovation à faire, pour un autre, ce sera la proposition de le rehausser d'un étage, etc. C'est le potentiel de chaque immeuble qui est l'élément déterminant. Dans l'analyse globale de la cohérence du portefeuille, il est possible que les spécialistes de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE recommandent la vente d'un immeuble, car il est trop différent des autres. Ou qu'il soit proposé à la vente parce que le rendement attendu à terme ne pourra objectivement pas être obtenu. «Pour nous, il est très important que le propriétaire comprenne notre démarche, mais il reste bien sûr toujours le maître de sa décision. Une fois que notre stratégie est acceptée, nous pouvons la concrétiser avec lui», commente M. Pidoux.

#### Une porte d'entrée vers d'autres prestations

Cette première étape est, en quelque sorte, la «porte d'entrée» vers d'autres prestations que la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE peut offrir à ses clients, qui vont de la gestion d'un ou de plusieurs immeubles (encaissement des loyers, gestion financière, service de conciergerie, contacts avec les spécialistes du chauffage et de l'électricité, etc.) et de la rénovation d'un immeuble ou d'un appartement (en cas de départ d'un locataire), au «home staging», autrement dit la mise en valeur d'un bien immobilier dans le but de le vendre au meilleur prix. Et cet aspect-là est justement la seconde prestation du département Ventes et évaluations d'immeubles.

#### La vente, une affaire de spécialistes

A la suite de l'analyse globale du patrimoine immobilier et de la stratégie commerciale que le client aura acceptées, la décision de vendre un immeuble sera peut-être prise. Mais la vente d'un immeuble, vu le montant en question, n'est pas à laisser en mains d'amateurs ou de pseudo-courtiers. Non, une telle transaction financière doit impérativement être menée par des professionnels du marché immobilier. «Avant d'articuler un prix de vente, nous regardons tous les éléments qui pourraient l'optimiser, et nous pouvons par exemple proposer une réfection ou une rénovation. Nous repérons aussi quels éléments pourraient bloquer la vente, et nous les éliminons», explique M. Pidoux. Une fois l'objet immobilier prêt à être vendu, c'est tout le savoir-faire des spécialistes de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE qui entre en jeu: connaissance approfondie du marché immobilier suisse, et de ses acteurs principaux (propriétaires privés, caisses de pensions, assurances, etc.), perception affinée des tendances du marché selon le type d'objet, maîtrise des éléments financiers (évolution des taux d'intérêts hypothécaires, réglementations récentes appliquées par les banques, conditions de prêt et de fonds propres, etc.). La commercialisation est suivie par les spécialistes jusqu'à la signature du contrat de vente.

#### Une gestion dynamique

«D'une manière générale, comme l'explique Christophe de Senarclens, notre approche est dynamique, et elle est rendue possible grâce à notre connaissance de toute la réglementation en vigueur, notamment fiscale, et à notre réseau relationnel étendu: c'est la plus-value réelle que nous pouvons apporter au propriétaire d'un patrimoine immobilier.» ■

## Ventes et évaluations d'immeubles: une expertise et un savoir-faire

Par Jean-Louis Emmenegger



**Cédric Pidoux et Christophe de Senarclens.** Ces deux spécialistes immobiliers pilotent le département des Ventes et évaluations d'immeubles.

**immoimmeubles**

**«La vente d'un immeuble, vu le montant en question, n'est pas à laisser en mains d'amateurs ou de pseudo-courtiers.»**

Pour en savoir plus

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Ventes & Evaluations  
d'immeubles

Route de Chêne 36  
CH-1208 Genève  
Tél. +41 (0)58 810 30 13/14

immeubles@spg.ch  
www.spg.ch



**Ventes - Evaluations  
d'immeubles**

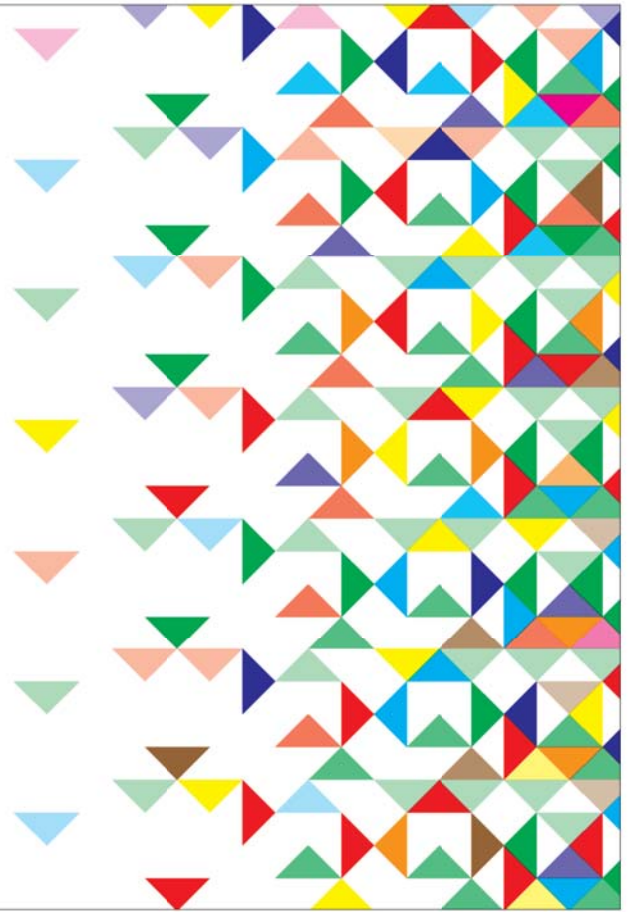
# GATTO

Gatto SA  
15, rue des Grottes  
CH-1201 Genève

Tél. 022 733 84 00  
Fax 022 734 09 14  
www.gatto-sa.ch

Carrelages  
Revêtements  
Mosaïques  
Marbres

Membre de la  
Chambre Genevoise  
du Carrelage et  
de la Céramique



**BUTIKOFER & FILS**  
**PEINTURE, DÉCORATION**  
**ET PAPIER PEINTS**  
**TRAVAIL SOIGNÉ**  
**DEVIS GRATUIT**

AVENUE DES CAVALIERS 23  
CH-1224 CHÊNE-BOUGERIES  
NAT 079 639 03 35  
TÉL 022 340 19 00  
FAX 022 340 19 11  
Y.BUTIKOFER@BLUEWIN.CH

**50  
ANS  
DÉJÀ**

**PEINTURE  
DÉCORATION  
PAPIERS PEINTS  
BUTIKOFER & FILS**

## **immomeublé** Le département spécialisé dans la location d'appartements meublés fête ses deux ans d'existence. Sa responsable en raconte le quotidien. Visite guidée.

Les locations d'appartements meublés occupent une branche spécifique et spécialisée au sein du département des Locations résidentielles de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, branche qui a doublé son portefeuille, précisons-le, en deux ans d'activité. Mais de quoi s'agit-il exactement? «Des appartements plutôt haut de gamme et au caractère bien trempé», explique Laurence Duez, la responsable du département. Et d'expliquer: «Nous avons un très grand appartement, un triplex de 400 m<sup>2</sup>, des espaces immenses et peu définis. Nous avons fait visiter cet appartement à nos clients qui ne parvenaient pas à imaginer là un lieu de vie agréable et aménagé. Nous avons fait du «home staging», c'est-à-dire que nous avons amené des meubles et des fonctions, des couleurs et de l'éclairage, le tout dans un style suffisamment neutre pour permettre aux visiteurs de se projeter dans l'appartement, tout en ouvrant des perspectives d'aménagement: une grande alcôve devient un bureau, une petite chambre un dressing, etc. Cette intervention a permis de déclencher un coup de cœur sur cet objet qui jusque-là peinait à trouver preneur.»

### Prestations de «home staging»

Pour permettre aux propriétaires de mettre leurs biens en location rapidement, «nous les convainquons alors, précise la responsable, de faire quelques investissements. Les montants engagés varient énormément d'un cas à l'autre, nous faisons vraiment du sur-mesure, poursuit la spécialiste. Parfois, nous améliorons le mobilier, quand celui-ci est démodé ou défraîchi, nous donnons le coup de frais nécessaire. Dans d'autres cas, nous reprenons la déco de A à Z, des rideaux aux petites cuillères.» Côté style, le ton est donné par le propriétaire. «Il ne s'agit pas de dépenser des fortunes dans du mobilier griffé (sauf exception, notoire et spectaculaire, d'un appartement de notre portefeuille entièrement meublé de pièces signées). Sinon, la tendance est plutôt au mobilier de la grande distribution, à la fois contemporain et simple.» L'équipe des Locations résidentielles se charge de ces «achats» et de l'organisation de l'aménagement, mais aussi de toutes les démarches de location du bien, entrée et sortie. Et bien sûr des relations avec les locataires au cours du contrat. «Ce ne sont pas tout à fait des biens comme les autres, nous les connaissons par cœur puisque souvent nous avons participé à leur aménagement. Et nous connaissons aussi nos locataires personnellement, étant donné la taille du portefeuille et le profil des clients.»

### Le profil des locataires

Qu'en est-il du profil des locataires? «Très clairement, il s'agit d'employés internationaux, accompagnés ou non de leur famille, en séjour à Genève pour un mandat limité dans le temps, explique la responsable. Beaucoup de personnes venant se faire soigner dans les cliniques suisses utilisent aussi ce mode d'habiter pour les périodes postopératoires, trouvant là une alternative au séjour en hôtel. L'avantage sur l'hôtel ou la résidence peut aussi se mesurer au prix, puisqu'il existe des objets relativement accessibles, comme ce quatre-pièces rénové, traversant, à Vessy, loué à 2900 francs/mois. Soit une majoration d'environ 15% à 20% par rapport à un objet comparable non meublé.» ■

Publicité

## Les meublés, un marché de niche en voie de développement

Par Claire Vaudremont



### Appartements meublés.

Depuis deux ans, le département des Locations résidentielles s'est spécialisé dans ce secteur très prisé.

**immomeublé**

Pour en savoir plus

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Locations résidentielles  
meublées et non meublées

Route de Chêne 36  
CH-1208 Genève  
Tél. +41 (0)58 810 31 13

locresid@spg.ch  
www.spg.ch



**Locations Résidentielles**  
Meublées et non meublées



**RENOVASOL SA**  
REVÊTEMENTS DE SOLS

Rue Eugène-Marziano 41  
1227 Les Acacias  
www.renovasol.ch

T +41 (0)22 300 65 30  
F +41 (0)22 300 65 32  
info@renovasol.ch

# AA

ARTISANS ASSOCIÉS S.àr.l.

Gypserie - Peinture - Papier peint - Carrelage

Cité Vieusseux 9  
1203 Genève

Tél. : 022 340 15 53  
Fax : 022 340 15 74  
E-mail : [artisans@bluewin.ch](mailto:artisans@bluewin.ch)

# CDS

**Cheneval Dépannage Serrurerie**



Port : 079 873 44 80

Fax : 022 300 42 55

E-mail : [p.cheneval@bluewin.ch](mailto:p.cheneval@bluewin.ch)

Route des Jeunes 4 bis - 1227 les Acacias

**immoentreprise** SPG Intercity et le Real Estate Asset Management de Credit Suisse collaborent depuis une dizaine d'années dans le cadre de la vente et de l'achat d'immobilier commercial et industriel. Mais pour les responsables du Real Estate Asset Management de la grande banque, le courtier représente bien plus qu'un simple médiateur entre l'établissement bancaire et les propriétaires de biens à la vente. Explications.

Le centre commercial Grüzepark à Winterthour, qui a ouvert ses portes en 2006, abrite de nombreux locataires dont, entre autres, la Migros avec ses filiales Gastro, OBI, Melectronics, SportXX et Micasa, ainsi que cinq autres partenaires. Composé de deux bâtiments idéalement situés à proximité des transports et de la ville, ce centre commercial a été mis en vente il y a quelques années par son propriétaire, un fonds international basé à Genève, et finalement racheté par le CSF Real Estate Switzerland Commercial, un groupe de placement de Credit Suisse Fondation. Et si cette affaire a pu se conclure, c'est notamment grâce à l'entremise de SPG Intercity.

«Par sa nature, cette transaction était complexe, explique Grégory Grobon, responsable du département Investissements de SPG Intercity Geneva. Le bien se trouvait en Suisse alémanique, le vendeur était européen avec une antenne à Genève et les acheteurs présents sur tout le territoire national, ainsi qu'à l'international.» Mais grâce à la longue expérience, au réseau local et mondial du courtier genevois et à sa connaissance de la langue anglaise, les deux parties ont finalement pu se mettre d'accord. «Cette transaction a été une réussite», se réjouit Claudio Rudolf, Head Acquisition & Sales du Real Estate Asset Management de Credit Suisse.

#### Une forte valeur ajoutée

Cet exemple démontre qu'un courtier en immeubles commerciaux représente bien plus qu'un simple intermédiaire entre un vendeur et un acheteur. «Nous amenons à notre clientèle désireuse d'acheter de l'immobilier commercial une forte valeur ajoutée par notre connaissance du marché, des prix d'achat et de vente, de la valeur des biens selon leur situation géographique et des clients potentiels, poursuit Grégory Grobon. Nous sommes capables de lui apporter des renseignements qui ne transitent que par nous. Nous faisons office de passeurs d'informations.» En effet, les spécialistes de SPG Intercity connaissent parfaitement ce segment du marché, ainsi que les conditions nécessaires à une bonne rentabilité des biens acquis. «Pour aider l'acheteur à prendre sa décision, nous commençons par la fin, c'est-à-dire par le plan de sortie», poursuit le courtier. C'est-à-dire? «Si un acheteur acquiert un immeuble commercial à réhabiliter pour le revendre ensuite, avant de rédiger son plan financier, il a besoin de savoir à quel prix il pourra le céder une fois les travaux entièrement terminés. Nous partons donc de ce prix de vente supposé pour établir son plan financier, c'est-à-dire, en effet, par la fin.»

#### Une précieuse confiance

Lorsque, comme dans le cas du CSF Real Estate Switzerland Commercial avec Grüzepark, l'acheteur est un investisseur intéressé par la rentabilité de l'immeuble une fois que ce dernier est entré dans son portefeuille, l'équipe de SPG Intercity sera également à même, grâce à sa connaissance du marché, de procéder à ce calcul de rentabilité et de l'aider ainsi à prendre sa décision d'achat en partant des données finales. «Pour nous, la principale valeur ajoutée de notre partenaire SPG Intercity est son rôle de gare de triage des biens se trouvant en vente, souligne Claudio Rudolf. Ils connaissent nos besoins et ne nous présentent que des propriétés susceptibles de nous intéresser, c'est-à-dire des immeubles en bon état, bien situés, loués à des locataires solides avec des baux de longue durée, et présentant une bonne rentabilité. Cela nous fait gagner beaucoup de temps. Nous n'achetons pas à l'aveugle, nous voulons de la qualité et non de la quantité. En ce sens, la confiance qui s'est établie entre nous, depuis dix ans que nous travaillons ensemble, est extrêmement précieuse.» D'autant plus précieuse que le Real Estate Asset Management de Credit Suisse est un acteur majeur, très influent sur le marché suisse, et faisant preuve de beaucoup de sérieux. ■

## Courtier en biens immobiliers commerciaux: un intermédiaire avec une haute valeur ajoutée

Par Fabienne Bogadi



**Claudio Rudolf.**

Head Acquisition & Sales  
du Real Estate Asset  
Management de Credit Suisse

**Grégory Grobon.**

Head of Investments,  
SPG Intercity Geneva, spécialiste  
de l'immobilier commercial

**immoentreprise**

**«Pour aider l'acheteur à prendre sa décision, nous commençons par la fin, c'est-à-dire par le plan de sortie.»**

#### Pour en savoir plus

**ImmoNews** – Nouvelle newsletter SPG Intercity sur les placements collectifs immobiliers de droit suisse. Pour la recevoir, écrivez à [geneva@spgintercity.ch](mailto:geneva@spgintercity.ch)

#### **SPG Intercity Geneva SA**

Route de Frontenex 41A  
CH-1207 Genève  
Tél. +41 (0)22 707 46 00  
[geneva@spgintercity.ch](mailto:geneva@spgintercity.ch)

#### **SPG Intercity Lausanne SA**

Place de la Navigation 14  
CH-1006 Lausanne-Ouchy  
Tél. +41 (0)58 810 35 50  
[lausanne@spgintercity.ch](mailto:lausanne@spgintercity.ch)  
[www.spgintercity.ch](http://www.spgintercity.ch)

**SPG**  
**INTERCITY** COMMERCIAL  
PROPERTY  
CONSULTANTS  
ZURICH GENEVA BASEL LAUSANNE [www.spgintercity.ch](http://www.spgintercity.ch)



*Chaleur  
et bien-être  
grâce à...*

**Deville  
mazout sàrl**

*4, ch. du Moulin-des-Frères, 1214 Vernier/Genève, tél. 022 795 05 05  
17, av. de Longemalle, 1020 Renens, tél. 021 635 92 71*





## ▶ L'immobilier en mains publiques: vendre ou garder? Par Thierry Oppikofer

Etat et les collectivités publiques possèdent d'innombrables bâtiments et infrastructures de toute nature. S'il paraît évidemment souhaitable, et même indispensable, que les écoles, prisons ou hôpitaux, que les mairies et casernes « appartiennent au peuple », il est théoriquement permis de se demander, en ces temps de rigueur budgétaire et d'incertitudes conjoncturelles, si la pleine propriété d'une villa de maître inutilisée ou de locaux industriels en friche, par exemple, est indispensable à la bonne gestion du ménage public. Sans verser dans les excès d'outre-Atlantique, voire d'outre-Manche, où les prisons privées n'ont pas toujours démontré leur justification, une réflexion est au moins autorisée, ou devrait l'être...

Le petit tour d'horizon que nous avons effectué montre en effet que si quelques collectivités sont parfaitement conscientes des éventuelles ressources immobilières et foncières cachées dont elles disposeraient, d'autres n'en sont qu'aux prémices d'un recensement. Ici, on sait ce que l'on peut améliorer – ou on l'a déjà fait; là, on commence à peine à se poser la question. Utilisation rationnelle de l'espace, choix éclairé de la location ou de la propriété pour l'usage propre des collectivités, appel à des compétences externes pour estimer et rentabiliser des actifs: certains élus sont au clair, d'autres moins. Quelques experts apportent aussi leur vision.

Le secteur privé comme les administrations publiques n'ont pas le monopole de la vertu, fût-elle prosaïquement économique. On a vu de grands groupes échouer dans leur propre domaine d'activité et des municipalités faire faillite. Pourtant, lorsqu'on est en charge de la gestion des deniers publics, un capital laissé en sommeil, un patrimoine en déliquescence faute de vocation définie – ou au contraire ruineux en entretien parce que mal utilisé, un gaspillage de ressources par absence de planification ou ignorance des potentiels de rentabilisation latents, tout cela se traduit en toute simplicité par des déficits, des dettes et des impôts supplémentaires. Beaucoup de nos voisins européens ont essayé, avec des fortunes diverses, d'empoigner ce problème de front, leurs soucis financiers s'avérant plus graves que les nôtres. En Suisse, le débat est ouvert et les pages qui suivent ont pour modeste ambition d'y contribuer par un premier éclairage. ■ >>

### Lecteurs, votre avis nous intéresse!

Vous souhaitez réagir à l'un de nos articles? Vous avez des questions? Un espace vous est réservé sur notre site [www.immorama.ch](http://www.immorama.ch), rubrique « Réagissez à l'un de nos articles », ou envoyez-nous un e-mail à [redaction@immorama.ch](mailto:redaction@immorama.ch).

## immodossier

Dossier préparé par  
Thierry Oppikofer  
et Christine Esseiva



### Ont répondu à nos questions

- p. 16 Serge Dal Busco**  
Conseiller d'Etat genevois,  
Département des finances
- p. 17 Pascal Broulis**  
Conseiller d'Etat vaudois,  
Département des finances  
et des relations extérieures
- p. 18 Bernard Matthey-Doret**  
Vice-directeur de l'Office fédéral  
des constructions et de la logis-  
tique (OFCL) et responsable du  
domaine Constructions
- p. 19 Sandrine Salerno**  
Maire de la Ville de Genève
- p. 20 Marianne Savary**  
Vice-syndique, Municipale,  
Département de l'urbanisme et  
des bâtiments, Yverdon-les-Bains
- p. 21 Wiebke Rösler Häfliger**  
Directrice de l'Office des bâti-  
ments publics de la Ville de  
Zurich (Amt für Hochbauten)
- p. 22 Benoît Genecand**  
Député PLR au Grand Conseil  
genevois, ancien président de la  
Chambre genevoise immobilière
- p. 24 Bernard Dafflon**  
Professeur émérite de gestion,  
Université de Fribourg
- p. 26 International**  
Pays-Bas, Italie, Royaume-Uni,  
Allemagne, Espagne, France



**Serge Dal Busco**  
Conseiller d'Etat genevois,  
Département des finances

**«Le suivi détaillé du nombre de collaborateurs par mètre carré sera mis en place.»**

**1. Le Canton a-t-il une gestion professionnelle de ses biens immobiliers? Est-elle assurée par des services officiels et/ou par des privés?**

En 2013, le patrimoine immobilier de l'Etat de Genève concernait plus de 1900 bâtiments sur 780 sites, pour une surface brute de plancher d'environ 2 millions de mètres carrés. Nous gérons donc bien entendu ces biens de manière professionnelle! Cette mission est assurée par l'Office des bâtiments (OBA), via sa Direction de la gestion et de la valorisation.

**2. Une estimation régulière, par des experts externes, est-elle effectuée? Procédez-vous à un audit périodique (tous les cinq ou dix ans) de la gestion et de l'exploitation de vos biens immobiliers?**

S'agissant des biens inclus au patrimoine financier, c'est-à-dire ceux dont l'Etat vise à tirer des revenus, une estimation est effectuée périodiquement par des experts externes, en fonction des événements susceptibles de modifier leur valeur. Les biens du patrimoine administratif, soit ceux qui servent à accomplir les tâches publiques, sont également revus périodiquement. En outre, des audits techniques ont lieu régulièrement sur les bâtiments qui présentent un risque potentiel, afin de déterminer les besoins de rénovation.

**3. Quelle est votre vision stratégique de la meilleure politique à mener par l'Etat et/ou par les collectivités publiques, par rapport à leurs actifs immobiliers? Vendre, valoriser, conserver?**

Pour le patrimoine immobilier administratif, la priorité est clairement à la conservation, afin d'assurer les conditions nécessaires à la bonne exécution de toutes les missions de l'Etat. Pour le patrimoine financier, on vise une valorisation optimale au moyen de locations ou de ventes. Ces dernières ne concernent évidemment pas les immeubles qui ont une valeur historique.

**4. Disposez-vous d'un inventaire de tous les biens immobiliers (en location/en propriété) du Canton? Cet inventaire comprend-il une évaluation régulièrement actualisée?**

L'Office des bâtiments (OBA) tient à jour un inventaire complet de tous les biens, loués ou utilisés par l'Etat. Cet inventaire, qui est répertorié dans des applications informatiques, est valorisé à intervalles réguliers.

**5. Disposez-vous d'un récapitulatif des surfaces occupées par l'administration, avec des éléments tels que la surface moyenne occupée par collaborateur, le coût en loyer des surfaces (loyer réel si payé à un tiers, loyer théorique de marché si la surface appartient à votre collectivité), les autres coûts d'exploitation?**

L'inventaire tenu à jour à l'Office des bâtiments (OBA) recense précisément les surfaces occupées. Le suivi détaillé du nombre de collaborateurs par mètre carré ne s'effectue pour l'instant pas encore de manière systématique sur l'ensemble des objets, mais l'objectif est de le mettre en place. La notion de loyer théorique est utilisée dans toute comparaison avec les éléments du marché lorsque c'est nécessaire pour une opération. L'OBA produit annuellement un «coût complet» sur la base d'un coût standard par mètre carré, qui est refacturé au prorata des surfaces utilisées à chaque politique publique de l'Etat. Je rappelle aussi que l'Etat s'est doté il y a quelques années d'une norme d'occupation des locaux qui définit les règles en matière de surfaces mises à disposition des collaborateurs, selon leur rôle.

**6. Où fixez-vous les conditions et les limites de l'intervention publique en ce qui concerne les biens immobiliers détenus par l'Etat/la collectivité? En d'autres termes, dans quelle mesure le secteur public a-t-il vocation à gérer, louer, entretenir des immeubles?**

Le patrimoine administratif de l'Etat appartient à la collectivité. Nous avons la responsabilité de le préserver pour les générations futures. Parmi les missions de l'OBA figurent ainsi la maintenance du parc immobilier en vue de conserver son état et sa valeur, la gestion technique visant à garantir un fonctionnement optimal de ce parc, et la location auprès de tiers, qui est aussi un élément important de valorisation. Cela étant, la responsabilité de l'Etat envers les générations futures est également d'assurer l'équilibre des finances publiques et de maîtriser la dette. Dès lors, cette double exigence contraint parfois à effectuer des arbitrages délicats en matière de planification et de priorisation des travaux. Cela nécessite de la transparence, de la rigueur, du bon sens et du pragmatisme. ■



Le dossier complet

**immoweb+**  
www.immorama.ch

1. Oui, le Canton de Vaud dispose de longue date d'une telle gestion. Cette gestion est confiée à un service cantonal, le Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL), au sein duquel travaillent des professionnels pluridisciplinaires aguerris du domaine.
2. Les expertises sont internes. Elles sont régulières, à la fois immobilières et financières, conduites pour ces dernières en collaboration avec le Service d'analyse et de gestion financières (SAGEFI). Le Contrôle cantonal des finances (CCF) procède à des audits réguliers et la Cour des comptes à des audits d'objets particuliers. La gestion est permanente et ne réclame pas de repositionnements périodiques. Les coûts d'exploitation sont contrôlés en continu, de même que les dépenses énergétiques.
3. Cette vision est formalisée dans un document public intitulé «La stratégie immobilière de l'Etat de Vaud: lignes directrices à l'horizon 2020»\*, disponible sur le site [www.vd.ch](http://www.vd.ch). En résumant à l'extrême, le Canton privilégie la propriété des immeubles dont il a besoin pour mener à bien ses missions pérennes de service public, ce qui inclut aussi de larges domaines administratifs, et la vente de ceux qui n'entrent pas dans cette catégorie. Ces dix dernières années, le portefeuille immobilier a fait l'objet d'analyses pointues qui ont conduit à de nombreuses ventes et acquisitions afin de l'adapter à la stratégie conduite.
4. Oui, bien entendu. Cela vaut pour tous les contrats de location et pour toutes les propriétés, bâties et non bâties, ou au régime d'un droit de superficie. Evidemment, il y a une actualisation annuelle.
5. Les indicateurs d'occupation existent et sont régulièrement utilisés, en particulier pour tout déménagement ou nouvelle implantation. Tous les coûts-loyers des surfaces sont connus, qu'il s'agisse de baux ou de propriétés propres, et tous les autres coûts d'exploitation sont déterminés.
6. Conformément à la stratégie immobilière évoquée plus haut, l'Etat de Vaud a cette vocation pour tous ses besoins spécifiques, et ils sont nombreux. Pénitencier, santé, enseignement, sécurité, etc. sont autant de domaines requérant des immeubles particuliers et donc des connaissances de gestion spécifiques. Dans le domaine administratif, il est également intéressant pour lui de privilégier le long terme, et donc une gestion interne adaptée aux particularités d'une collectivité publique. ■ >>



**Pascal Broulis**  
Conseiller d'Etat vaudois,  
Département des finances  
et des relations extérieures

**« Ces dix dernières années, notre portefeuille immobilier a fait l'objet d'analyses pointues. »**

Voir les questions page ci-contre

\*[www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/organisation/dirh/uof/Strategie\\_immobiliere\\_250111.pdf](http://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dirh/uof/Strategie_immobiliere_250111.pdf)

**It's Magic**

L'ascenseur sans superstructure en toiture.

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



**Bernard Matthey-Doret**

Vice-directeur de l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) et responsable du domaine Constructions  
par Andreas Valda

« On veille à améliorer la transparence et la prise de conscience des coûts, ainsi qu'on encourage un comportement économique. »

**1. Une estimation régulière, par des experts externes, des biens immobiliers gérés par l'OFCL est-elle effectuée? Procédez-vous à un audit périodique (tous les cinq ou dix ans) de la gestion et de l'exploitation des biens immobiliers?**

Oui. Le domaine Constructions gère lui-même le portefeuille des immeubles de l'OFCL sur l'ensemble du cycle de vie des biens-fonds.

La tenue des valeurs est prescrite par la Loi sur les finances et l'Ordonnance sur les finances de la Confédération. Les nouveaux immeubles à usage propre et à usage de tiers sont évalués au coût d'acquisition/de revient. Il en va de même des investissements ultérieurs. Le principe de l'évaluation individuelle s'applique. Si le coût d'acquisition n'est pas connu (par exemple, parce qu'il a été apporté par une donation), il y a lieu d'effectuer une estimation de la valeur du bien immobilier. Dans les périodes suivant leur comptabilisation initiale, les immeubles (du patrimoine administratif) sont évalués selon la méthode de coût d'acquisition en vertu de laquelle ce coût est diminué des éléments suivants: premièrement, l'amortissement planifié sur la durée d'utilisation économique et, deuxièmement, les éventuelles réévaluations pour dépréciations durables. Le test de dépréciation sert à s'assurer qu'il n'y a pas surévaluation de l'immeuble, que la valeur comptable n'est pas supérieure à la valeur du marché ou à la valeur actuelle.

**2. Quelle est votre vision stratégique de la meilleure politique à mener par l'Etat par rapport à ses actifs immobiliers? Vendre, valoriser, conserver?**

La façon appropriée de procéder pour un objet dépend de la stratégie du portefeuille. Dans le domaine de la gestion de l'immobilier, elle vise les objectifs stratégiques suivants: premièrement, la concentration des unités d'organisation de l'administration fédérale dans des ouvrages polyvalents, de taille appropriée, appartenant à la Confédération lorsque cela est économique. Deuxièmement, la création et l'application de normes fondées sur le développement durable en matière d'études, de construction, d'aménagement, de gestion, d'exploitation et de déconstruction. Pour atteindre cet objectif, l'administration fédérale introduit un système de gestion des ressources et de l'environnement.

**3. Disposez-vous d'un inventaire de tous les biens immobiliers (en location/en propriété) que vous représentez? Cet inventaire comprend-il une évaluation régulièrement actualisée?**

Oui, c'est l'inventaire des biens-fonds de notre office.

**4. Disposez-vous d'un récapitulatif des surfaces occupées par l'administration, avec des éléments tels que la surface moyenne occupée par collaborateur, le coût en loyer des surfaces (loyer réel si payé à un tiers, loyer théorique de marché si la surface appartient à votre collectivité), les autres coûts d'exploitation?**

Les données des surfaces et le revenu locatif sont gérés par la division Gestion commerciale des bâtiments de l'OFCL. Les coûts d'exploitation sont gérés par la division Gestion des ouvrages et des bâtiments de notre office.

**5. Où fixez-vous les conditions et les limites de l'intervention publique en ce qui concerne les biens immobiliers détenus par l'Etat/la collectivité? En d'autres termes, dans quelle mesure le secteur public a-t-il vocation à gérer, louer, entretenir des immeubles?**

Les tâches et les responsabilités sont réglées par l'ordonnance concernant la gestion de l'immobilier et la logistique. Les principes sont les suivants: on assure la fourniture appropriée d'immeubles et de biens de logistique en veillant à une optimisation du rapport coûts-utilité à long terme. Et l'on veille à améliorer la transparence et la prise de conscience des coûts, comme on encourage un comportement économique, compte tenu en particulier des coûts du cycle de vie. Les Services de la construction et des immeubles (SCI) dans le domaine de la gestion de l'immobilier de notre office, accomplissent leurs tâches en respectant les principes de l'opportunité, de l'économie et de la prise en considération des besoins des utilisateurs. Ils tiennent compte des aspects culturels et écologiques, ainsi que des besoins des personnes handicapées. Ces services SCI sont responsables du pilotage stratégique, tactique et opérationnel de la gestion de l'immobilier. Ils assument en particulier les tâches suivantes: fourniture d'immeubles, désinvestissement et gestion commerciale des ouvrages, gestion technique des bâtiments, gestion de l'infrastructure des bâtiments, études préalables et études de projets, appel d'offres et réalisation, gestion des ressources. [Lire la suite de l'interview sur Immoweb+](#) ■



Le dossier complet

**immoweb+**

www.immorama.ch

**1. La Ville de Genève a-t-elle une gestion professionnelle de ses biens immobiliers? Est-elle assurée par des services officiels et/ou par des privés?**

La gestion des biens immobiliers de la Ville de Genève est confiée à la Gérance immobilière municipale (GIM). Ce service de l'administration fonctionne, sur la plupart des plans, comme une régie immobilière traditionnelle.

**2. Une estimation régulière, par des experts externes, est-elle effectuée? Procédez-vous à un audit périodique (tous les cinq ou dix ans) de la gestion et de l'exploitation des biens immobiliers?**

La GIM a été auditée de manière complète à deux reprises. La première fois par le Contrôle financier (CFI), puis plus récemment par la Cour des comptes. L'ensemble des processus du service a été évalué comme étant satisfaisant.

**3. Quelle est votre vision stratégique de la meilleure politique à mener par les collectivités publiques, par rapport à leurs actifs immobiliers? Vendre, valoriser, conserver?**

Les collectivités publiques doivent s'engager en faveur du droit au logement. En ce sens, il n'est pas question d'utiliser les actifs immobiliers comme des outils de rendement financier. Il s'agit de les conserver et de les mettre à disposition de la population, notamment de celles et ceux qui en ont le plus besoin, à des prix accessibles.

**4. Disposez-vous d'un inventaire de tous les biens immobiliers (en location/en propriété) de la Ville de Genève? Cet inventaire comprend-il une évaluation régulièrement actualisée?**

Un inventaire existe effectivement. Mais si les données sont centralisées s'agissant du Patrimoine financier de la Ville (à la GIM), elles ne le sont pas s'agissant des objets du Patrimoine administratif, qui est géré par plusieurs services. A ce stade, seul le Patrimoine financier a été évalué, et ce il y a environ une année. Le projet est à l'étude concernant le Patrimoine administratif.

**5. Disposez-vous d'un récapitulatif des surfaces occupées par l'administration, avec des éléments tels que la surface moyenne occupée par collaborateur, le coût en loyer des surfaces (loyer réel si payé à un tiers, loyer théorique de marché si la surface appartient à votre collectivité), les autres coûts d'exploitation?**

Actuellement, il n'existe aucune donnée centralisée sur ces questions. Mais une analyse est en cours. S'agissant de la valeur locative des objets du Patrimoine administratif, le Conseil administratif a fixé des règles de référence par type d'objet (bureau, atelier, dépôt, etc.) qui permettent aux services d'intégrer cette valeur dans leurs budgets.

**6. Où fixez-vous les conditions et les limites de l'intervention publique en ce qui concerne les biens immobiliers détenus par l'Etat/la collectivité? En d'autres termes, dans quelle mesure le secteur public a-t-il vocation à gérer, louer, entretenir des immeubles?**

Comme souligné plus haut, l'Etat doit jouer un rôle prépondérant sur le marché du logement, afin d'assurer à la population des logements adaptés à ses besoins. Ce rôle doit encore être renforcé en période de pénurie de logements. Seule la main étatique permet en effet de maîtriser la courbe des loyers. ■ >>



**Sandrine Salerno**  
Maire de la Ville de Genève

**«L'Etat doit jouer un rôle prépondérant sur le marché du logement.»**

Publicité

**bativer**<sub>sa</sub>  
On va vous plaire !

**verre • miroir • store**  
*Store abîmé ou verre cassé ?*

Des professionnels à votre service  
Intervention rapide au 022 735 56 60

33, rue de la Mairie - 1207 Genève - Fax : 022 735 56 46

PERSONA



**Marianne Savary**  
Vice-syndique, Municipale,  
Département de l'urbanisme et des  
bâtiments, Yverdon-les-Bains

**« Une réflexion est aujourd'hui menée sur l'éventualité de se dessaisir de certains biens immobiliers en faveur du secteur privé. »**

**1. La Commune d'Yverdon-les-Bains a-t-elle une gestion professionnelle de ses biens immobiliers? Est-elle assurée par des services officiels et/ou par des privés?**

La Commune d'Yverdon-les-Bains dispose d'une gestion professionnelle de ses biens immobiliers, qu'elle assure au travers de sa Gérance communale. Celle-ci est composée d'une gérante professionnelle, secondée par deux assistantes. L'entretien et la rénovation des bâtiments communaux sont assurés par un architecte et trois techniciens. A noter que la Ville a créé il y a deux ans une Fondation pour le logement, chargée de mettre sur le marché yverdonnois de nouveaux appartements à loyer abordable.

**2. Une estimation régulière, par des experts externes, est-elle effectuée? Procédez-vous à un audit périodique de la gestion et de l'exploitation de vos biens immobiliers?**

L'estimation des biens immobiliers de la Commune est effectuée à l'interne. Des experts externes sont ponctuellement mandatés pour effectuer des analyses spécifiques sur certains bâtiments. Nous ne procédons pas à des audits.

**3. Quelle est votre vision stratégique de la meilleure politique à mener par l'Etat et/ou par les collectivités publiques, par rapport à leurs actifs immobiliers? Vendre, valoriser, conserver?**

Concernant les bâtiments historiques, stratégiques ou ayant un caractère institutionnel, nous procédons à un entretien régulier et, ponctuellement, à de gros chantiers de rénovation destinés à maintenir leur valeur, voire même à réhabiliter certaines constructions. Toutefois, la capacité d'investissement de la Ville étant limitée, une réflexion est aujourd'hui menée sur l'éventualité de se dessaisir de certains biens immobiliers en faveur du secteur privé.

**4. Disposez-vous d'un inventaire de tous les biens immobiliers (en location/en propriété)? Cet inventaire comprend-il une évaluation régulièrement actualisée?**

Nous disposons en effet d'un tel inventaire. L'évaluation des biens est actualisée tous les dix ans environ.

**5. Disposez-vous d'un récapitulatif des surfaces occupées par l'administration, avec des éléments tels que surface moyenne occupée par collaborateur, coût-loyer des surfaces (loyer réel si payé à un tiers, loyer théorique de marché si la surface appartient à votre collectivité), autres coûts d'exploitation des surfaces?**

Nous ne disposons pas de ces informations.

**6. Où sont les conditions et les limites de l'intervention publique en ce qui concerne les biens immobiliers détenus par l'Etat/la collectivité? En d'autres termes, dans quelle mesure le secteur public a-t-il vocation à gérer, louer, entretenir des immeubles?**

Le secteur public a, selon la vision de la Municipalité, vocation à entretenir et valoriser, voire même développer, son patrimoine historique et administratif. L'idée étant de diminuer au fil des années le nombre de locaux loués à des tiers pour installer les différents services dans des bâtiments propriété de la Commune. Concernant son patrimoine financier, la Ville (le cas échéant par le biais de la Fondation yverdonnoise pour le logement) construit, entretient et met en location des logements à loyer abordable, subventionné ou non, mais n'est pas un acteur du marché immobilier, dans le sens où elle ne construit ni n'acquiert des appartements si cela ne se justifie pas par un but social. ■ >>>

le journal **immorama** LE PANORAMA DE L'IMMOBILIER

Nos derniers dossiers : consultez notre site Internet [www.immorama.ch](http://www.immorama.ch)

S'abonner : [abonnements@immorama.ch](mailto:abonnements@immorama.ch)

Le rat des villes dévorera-t-il le rat des champs?

innovation = CH<sup>2</sup>

Vous avez dit paradis fiscal ?

Stationnement : enterrer le problème ?

Culture, le « modèle suisse »

**1. La Ville de Zurich a-t-elle une gestion professionnelle de ses biens immobiliers? Est-elle assurée par des services officiels et/ou par des privés?**

La Ville de Zurich pratique depuis toujours une gestion professionnelle de ses bâtiments. Elle est organisée en deux entités: la «délégation du propriétaire» et la «délégation du maître d'ouvrage». La première assure la gestion des bâtiments pour notre propre utilisation, ainsi que celle des bâtiments de logement et de commerce loués à des tiers. La seconde est responsable de la construction, dont l'Office des bâtiments publics (*Amt für Hochbauten*) est chargé. Nous travaillons en collaboration avec des privés, que ce soient des architectes ou des ingénieurs.

**2. Une estimation régulière, par des experts externes, est-elle effectuée?**

L'estimation se base sur notre propre système d'analyse de l'état du bâtiment, sur la base de la valeur d'assurance. Une estimation externe du portefeuille sera probablement introduite, en même temps que le Modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) de la Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances (CDF).

**3. Procédez-vous à un audit périodique (tous les 5 ou 10 ans) de la gestion et l'exploitation de vos biens immobiliers?**

Tous les départements de la Ville sont sous contrôle permanent de la Commission de contrôle de gestion et de celle du contrôle des comptes du Conseil communal (*Gemeinderat*), le Parlement de la Ville de Zurich. Cette instance peut exiger des analyses approfondies. La gestion immobilière est certifiée au standard ISO et soumise à des audits réguliers.

**4. Quelle est votre vision stratégique de la meilleure politique à mener par les collectivités publiques par rapport à leurs actifs immobiliers? Vendre, valoriser, conserver?**

On différencie les bâtiments pour notre propre usage et les immeubles de logement et de commerce loués à des tiers. Les besoins en surfaces d'activité du secteur public municipal devraient principalement être couverts par des bâtiments en propriété de la Ville. Surtout, dans le portefeuille de bâtiments administratifs, nous cherchons à concentrer les bureaux pour réduire le nombre de petites locations annexes. En revanche, nous admettons qu'en termes de bâtiments scolaires, par exemple, il y ait nécessité de décentraliser, y compris avec des espaces loués à des privés, et cela à long terme. Construire beaucoup de petites unités en mains étatiques ne serait pas raisonnable, faute de réserve foncière et de financements. Concernant les bâtiments de logement et de commerce loués à des tiers, la stratégie reste conforme à la loi communale, votée le 13 juin 2010, qui demande la promotion du logement en propriété publique, avec des loyers calculés au coût réel et sans utilisation de recettes fiscales. La loi demande aussi la promotion des espaces pour les artisans. Lors du scrutin du 27 novembre 2011, le peuple a décidé que la proportion du logement et des espaces artisanaux «à prix avantageux» devait augmenter. Les logements devront être construits en respectant les principes écologiques. En Ville de Zurich, les logements à but non lucratif (y compris les coopératives) devront passer de 25% à 33% du parc total d'ici 2050.

[Lire la suite de l'interview sur Immoweb+ ■](#)

Publicité



**Wiebke Rösler Häfliger**  
Directrice de l'Office des bâtiments publics de la Ville de Zurich  
(*Amt für Hochbauten*)  
par Andreas Valda

**«La gestion immobilière est certifiée ISO et passe par des audits réguliers.»**

Le dossier complet

**immoweb+**

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

>>

Entreprise Générale de Nettoyage

**MANU** Sàrl

29, rue Voltaire  
1201 Genève

Tél. 022 345 90 12  
Fax 022 345 90 15  
Natel 079 206 67 66



**Benoît Genecand**

Député PLR au Grand Conseil genevois  
Ancien président de la Chambre  
genevoise immobilière (CGI)

**«Ni l'Etat, ni la Ville ne  
sont des investisseurs  
naturels à long terme.»**

*\*www.ville-geneve.ch/conseil-municipal/  
objets-interventions/detail-rapport-reponse/  
rapport-reponse-cm/332-160e/*

**1. En tant qu'ancien président de la Chambre genevoise immobilière (CGI), que pensez-vous de la gestion du patrimoine immobilier public ?**

Habitant la Ville de Genève, je concentrerai mes réponses sur sa situation. La Ville de Genève dispose d'un patrimoine immobilier évalué entre 2,5 et 3 milliards de francs suisses. Ce patrimoine a été constitué au fil des années. Il dit la richesse de la Ville de Genève. Il dit aussi un potentiel inexploité. Les immeubles d'habitation représentent 2,3 milliards de francs sur ce total. La gestion de ce patrimoine est assurée par les services de la Ville, soit la Gérance immobilière municipale (GIM), qui a connu des difficultés de gestion récurrentes. La situation semble s'être normalisée sous la nouvelle direction.

**2. Quelle est votre vision stratégique de la meilleure politique à mener par l'Etat et/ou par les collectivités publiques, par rapport à leurs actifs immobiliers? Vendre, valoriser, conserver ?**

La bonne stratégie pour la Ville de Genève serait la suivante :

- Vendre les logements de la GIM aux caisses de retraites publiques (municipale ou cantonale) qui désespèrent de trouver des investissements sûrs en ces périodes troublées ; en choisissant des institutions de prévoyance, on peut allier la vente du patrimoine et son maintien en mains publiques. En outre, rien n'empêche de vendre ces appartements sous condition d'utilisation, en prévoyant par exemple que les acheteurs s'engagent à favoriser les locataires les plus démunis. Poser une telle condition est possible, si le prix demandé en tient compte.

- Utiliser l'argent réuni pour rembourser la dette de la Ville (un peu plus d'un milliard) et pour investir dans le périmètre Praille/Acacias/Vernets. Cet investissement, sous forme d'acquisition de terrains, de reprise de droits de superficie ou de participation financière à des projets prêts à démarrer, permettra à la Ville de se positionner idéalement comme constructeur et acteur de premier plan dans ce quartier d'avenir.

Il existe un début d'inventaire en Ville de Genève, qui est disponible sur le site Internet de la Ville\*. Etabli en un peu moins de deux ans en réponse à une motion de conseillers municipaux, il représente une quinzaine de pages et mériterait, à l'évidence, d'être développé et précisé.

**3. D'après vous, quelles sont les conditions et les limites de l'intervention publique en ce qui concerne les biens immobiliers détenus par l'Etat/la collectivité? En d'autres termes, dans quelle mesure le secteur public a-t-il vocation à gérer, louer, entretenir des immeubles ?**

Le rôle déterminant de l'Etat (et de la grande commune qu'est la Ville de Genève) en matière d'urbanisme est déterminant: prévoir suffisamment de terrain pour construire; préserver nos paysages en construisant intelligemment et en densifiant sur les terrains agricoles déclassés en zones habitables. Le rôle de l'Etat et de la Ville est également important dans la construction de logements à bon marché. En revanche, ni l'Etat, ni la Ville ne sont des investisseurs naturels à long terme. Ils devraient laisser ce rôle aux caisses de pensions d'abord, aux acteurs privés ensuite.

*Lire la suite de l'interview sur Immoweb+ ■*



Le dossier complet

**immoweb+**  
www.immorama.ch

Publicité

**« L'ARTISAN DE VOS TOITURES »**

**FERBLANTERIE      COUVERTURE      ENTRETIEN TOITURE      ÉTANCHÉITÉ**

**Robert Duraffourd**  
32, route des Acacias • 1227 Les Acacias  
Tél.: 022 794 82 93 • Fax.: 022 342 42 80 • Natel: 079 637 84 22  
e-mail: duraffourd@dfinet.ch





## Alpiq InTec Romandie SA

### Nous comprenons le bâtiment.

Electricité | Chauffage, Ventilation, Climatisation, Sanitaire | Technique du froid | IT & TelCom  
Security & Automation | Paratonnerre | Salles blanches | Photovoltaïque | TFM | SAV 24/7

#### Genève

Rte du Nant d'Avril 56  
CH-1214 Vernier  
T +41 22 306 16 16

#### Vaud

Rte des Flumeaux 45  
CH-1008 Prilly  
T +41 21 632 84 44

#### Fribourg

Rte d'Agy 3  
CH-1763 Granges-Paccot  
T +41 26 460 70 90

#### Neuchâtel

Av. des Pâquiers 22  
CH-2072 St. Blaise  
T +41 32 753 54 00

#### Valais

Av. des Grandes-Maresches 106  
CH-1920 Martigny  
T +41 27 720 48 48

[www.alpiq-intec.ch](http://www.alpiq-intec.ch)

# ALPIQ



**Bernard Dafflon**

Professeur émérite de gestion  
Université de Fribourg

**«Le secteur public n'a pas vocation à posséder des immeubles relevant du patrimoine financier.»**

### 1. Comment sont gérés les biens immobiliers dans le canton de Fribourg? Est-elle assurée par des services officiels et/ou par des privés?

Rappelons la distinction entre patrimoine administratif et financier. La législation oblige les collectivités publiques à accomplir différentes tâches. Les cantons et les communes doivent se doter d'une infrastructure pour respecter ces dispositions légales. Une partie de l'actif de leur bilan est donc formé d'éléments indispensables à l'accomplissement des tâches publiques. Le critère de l'aliénabilité permet de classer les éléments du patrimoine comme actifs administratifs ou actifs financiers. Concrètement, cela implique que les éléments du patrimoine administratif ne peuvent être vendus sans nuire à l'accomplissement des tâches publiques, alors que les actifs financiers peuvent être cédés sans autre. Dans la plupart des cas, le Canton de Fribourg et les communes fribourgeoises (ou les associations de communes) gèrent directement le patrimoine financier (bâtiments d'école, administration communale, centres sportifs, etc.). On trouve ici et là quelques exceptions en PPP (partenariat public-privé). On a aussi des situations où le service a été autonomisé (régies de services industriels, bâtiments du Réseau hospitalier fribourgeois, Service cantonal des automobiles, Université, etc.) et gère directement les bâtiments. Pour le Canton, c'est le Service des bâtiments qui gère l'essentiel du parc immobilier administratif de l'Etat, de manière professionnelle.

S'agissant du patrimoine financier, soit l'entretien et l'exploitation d'immeubles et de bâtiments qui ne sont pas nécessaires à la fourniture de services collectifs et que l'Etat ou la commune pourraient vendre sans porter préjudice à leurs activités régaliennes. Là, c'est beaucoup plus compliqué; la situation est floue et ce n'est pas propre à la Suisse...

Pour Fribourg, au niveau cantonal, l'Etat n'a pas ou très peu d'immeubles relevant du patrimoine financier. La gestion de ces immeubles est faite aussi par le Service des bâtiments du canton, de manière professionnelle, par unité d'immeuble. En ce qui concerne les immeubles de la Caisse de prévoyance, autonome par rapport à l'Etat, la gestion est externalisée, et faite par unité, par la Régie de Fribourg SA.

En ce qui concerne les communes, la situation n'est pas satisfaisante. La plus grande partie (je dirais le 80%) procède à une gestion globale dans le chapitre 942 de la classification fonctionnelle (MCH1). Il n'est même pas certain que la majorité d'entre elles tiennent à jour une liste nominative de leurs immeubles et soient à même de la produire céans.

### 2. Quelle est votre vision stratégique de la meilleure politique à mener par l'Etat et/ou par les collectivités publiques, par rapport à leurs actifs immobiliers? Vendre, valoriser, conserver?

Trois verbes, c'est un peu court pour apprécier des situations très individuelles. Mais les règles fondamentales sont:

- Rédaction de la liste exhaustive des immeubles, bâtis ou non, avec indication de la situation cadastrale, extrait du Registre foncier, valeur fiscale et valeur d'assurance.
- Gestion individuelle de chaque immeuble.
- Calcul du rendement de chaque immeuble.
- Si le rendement net est positif, conserver l'immeuble n'est pas un problème. Si le rendement est négatif, examiner dans quelle mesure une valorisation est possible. Si, même avec une valorisation, le seuil de «pas de coût pour la collectivité» n'est pas atteint, examiner l'option de vente selon les conditions du marché; peut-être faut-il reporter la décision si les conditions ne sont pas favorables.
- Dans tous les cas, le rendement doit se calculer sur la valeur de marché et non pas sur la valeur patrimoniale. En d'autres termes, si la commune possède un bâtiment qui a une valeur historique, elle doit évaluer cette valeur et la diminuer de la valeur vénale. On ne peut pas demander au locataire de supporter le coût de la part «historique» du bâtiment, qui est, quant à elle, un bien collectif.

### 3. Existe-t-il un inventaire de tous les biens immobiliers (en location/en propriété) du Canton de Fribourg? Cet inventaire comprend-il une évaluation régulièrement actualisée?

Oui, la commune où j'habite, Le Mouret, a un inventaire de ses biens immobiliers en propriété (elle n'est locataire d'aucun immeuble). Mais il n'y a pas d'actualisation régulière de l'inventaire, simplement parce que, pour une collectivité publique, cela est parfaitement inutile. [Lire la suite de l'interview sur Immoweb+](#) ■



Le dossier complet

**immoweb+**

www.immorama.ch

# BERTOLIT

ENTREPRISE GÉNÉRALE  
DE RÉNOVATION  
DE L'ENVELOPPE  
DES ÉDIFICES



BERTOLIT SA GENÈVE  
Tél. 022/777 77 81

BERTOLIT SA VAUD  
Tél. 021/320 77 81

BERTOLIT SARL FRANCE  
Tél./Fax +33 (0)4 50 87 27 98

[www.bertolit.ch](http://www.bertolit.ch)  
bertolit@bertolit.ch

## Les Hollandais évaluent leur patrimoine

Par **Sonia Johnson**  
Pays-Bas

« Nous voulons vendre des monuments assez particuliers, comme des tombes historiques, des obélisques ou des ruines. »

Deux mille propriétés appartiennent aux Pays-Bas et 350 ont le statut de monument. Les prisons utilisent 1,2 million de mètres carrés du portefeuille national. Le Ministère de l'Intérieur et des Relations du Royaume a même mis en place une agence des bâtiments gouvernementaux, la RGD (Rijksgebouwendienst), qui se positionne comme le principal gestionnaire de ses biens. Sur un catalogue de 7 millions de mètres carrés de surface, la RGD en gère plus de 70%. Ce premier architecte et agent du Gouvernement a comme mission de stimuler les collaborations innovantes, sous la forme par exemple de partenariats publics-privés. Il doit également maintenir une part importante du patrimoine culturel national et s'assurer de le rendre public.

Les citoyens peuvent se rendre sur un site et découvrir ce catalogue immobilier. Par villes, par années et par fonctions. Ces dernières sont multiples : parkings à vélos et voitures, dépôts, bibliothèques, bâtiments d'archives, gymnases ou encore laboratoires. Les bureaux, quant à eux, constituent 3,9 millions de mètres carrés des biens de l'Etat, ce qui représente 10% du marché total de bureaux dans le pays. Le ministre néerlandais du Logement et du Secteur de l'Administration Centrale, Stef Blok, prévoit une réduction régulière du Gouvernement central. « Notre politique est de garder exclusivement les bâtiments que le Gouvernement doit utiliser, les autres peuvent être vendus », explique Frank Wassenaar, son porte-parole. Les acheteurs sont représentés par les municipalités ou par des sociétés immobilières commerciales, souvent en charge des logements sociaux. « Nous vendons toujours nos bâtiments après une offre publique et avec des prix calqués sur ceux du marché », définit-il, « nous voulons aussi établir une fondation non commerciale pour vendre des monuments assez particuliers, comme des tombes historiques, des obélisques ou des ruines. »

### Vendre pour construire

Le catalogue d'Amsterdam représente une valeur totale de 2 milliards d'euros. Avant, on y découvrait de vieilles écoles publiques, comme celle située dans la Valckenierstraat, construite au début du XX<sup>e</sup> siècle, au cœur du quartier juif d'Amsterdam. Elle sera transformée en usine après la guerre, puis laissée à l'abandon. Dans les années 80, la municipalité cède symboliquement les murs à une communauté d'artistes squatteurs, à la seule condition de ne pas revendre le bâtiment avant quinze ans. « Nous avons été les premiers à racheter l'un des appartements en 2002 », se souvient P. Doan, graphique designer. « Il était resté libre pendant plus de six mois. L'espace ouvert de type atelier était atypique et peu pratique pour y habiter. Aujourd'hui, les trois quarts des habitants sont des créatifs qui utilisent le lieu pour travailler. »

Aucun accès public aux biens immobiliers de la ville n'est encore possible à ce jour. « La plupart des immeubles appartenant à la ville sont utilisés. Pour les nouvelles constructions, nous avons une règle de 30% de logements sociaux », explique Paul Oudeman, véritable intermédiaire pour le grand projet municipal : transformer 1,3 million de mètres carrés de bureaux vides. Son rôle consiste à faciliter les permis de rénovation ou de construction, à alléger les contraintes juridiques et fiscales et à mettre en lien propriétaires, développeurs et experts. Mais Amsterdam investit aussi dans ses monuments, comme le Rijksmuseum. Le plus prestigieux musée néerlandais a rouvert ses portes en 2013, après huit longues années de rénovation. [Lire la suite de l'article sur Immoweb+](#) ■ ➤

Le dossier complet

**immoweb+**  
www.immorama.ch

Publicité



**MICHEL CONA SA**

**ENTREPRISE GÉNÉRALE  
DE CONSTRUCTION ET DE RÉNOVATION**

Tél. +41 22 738 75 34

L'événement est symbolique: il montre combien l'Italie a un besoin urgent de liquidités. Les marges de manœuvre du Gouvernement sont malheureusement étreintes. Le pays est étranglé par une dette colossale de plus de 2500 milliards de CHF (2085 milliards d'euros)<sup>1</sup>, il flirte avec la fameuse limite des 3% de déficit imposée par Bruxelles. Le Gouvernement doit donc trouver des ressources. Et vite. Augmenter la pression fiscale est difficile. Les ménages italiens sont au bord de l'asphyxie. L'Etat n'a donc plus le choix: il doit vendre.

### Un patrimoine imposant

Avec les privatisations, la cession d'une partie de l'imposant patrimoine immobilier italien, évalué à environ 420 milliards de CHF (plus de 340 milliards d'euros<sup>2</sup>), est une piste avancée pour faire rentrer de l'argent frais. Une première vague de cessions exceptionnelles de 640 millions de CHF (525 millions d'euros) a été votée par le Parlement. L'exécutif s'est d'ailleurs fixé un objectif ambitieux pour la période 2014-2016: récolter plus de 600 millions de CHF par an (500 millions d'euros) grâce à la vente de son patrimoine immobilier. «Le fruit de ces cessions servira principalement à réduire le déficit du pays», indique Paola Cambria de l'Agenzia del Demanio<sup>3</sup>, entité qui s'occupe d'une partie de la gestion et de la vente du patrimoine italien.

Impossible par contre de consulter des données exhaustives du parc immobilier détenu par l'Etat. «Nous tenons à titre privé un inventaire global des biens immobiliers. Mais la plupart des lieux sont actuellement occupés et utilisés par nos administrations. Nous ne voyons pas l'intérêt de publier de telles données», tranche Paola Cambria.

### Faire de la place

Entre les logements vides ou vétustes, l'Etat a décidé de faire la chasse au gaspillage. Le maître mot est «rationaliser». En Italie, la loi prévoit ainsi un espace de travail moyen de 20 à 25 m<sup>2</sup> par fonctionnaire pour les bureaux existants. Mais pour les nouvelles constructions ou les immeubles rénovés après 2012, cette norme passe de 12 à 20 m<sup>2</sup> en moyenne<sup>4</sup>. De quoi libérer quelques biens supplémentaires à la vente. Le Ministère de l'Economie et des Finances a d'ailleurs créé une société de gestion et d'épargne, baptisée Invimit<sup>5</sup>, dont le but est de valoriser ce patrimoine et de faire le lien entre l'Etat et les investisseurs italiens et étrangers intéressés.

A Rome, la situation est également sensible. La dette de la capitale italienne dépasse le milliard de CHF (867 millions d'euros). Et la gestion du patrimoine romain n'a pas toujours été transparente. «C'est du passé», jure la nouvelle équipe municipale. «Nous allons bientôt mettre en ligne un inventaire détaillé du patrimoine détenu par la ville sur notre site Internet», annonce Nunzia Bossa, de la mairie de Rome. «Nous allons publier la localisation du bien, sa taille, et le loyer payé par le ou les occupants.»

### Les Italiens sceptiques

Mais d'ores et déjà des voix s'élèvent à Rome et dans toute l'Italie pour critiquer ces vagues de ventes. Le marché immobilier est en effet en forte chute dans le pays depuis plusieurs années. D'après l'OSCE, en 2013, les prix de l'immobilier ont encore chuté de 5,5%. De nombreux Italiens redoutent ainsi que l'administration ne soit en train de «brader» le patrimoine de l'Etat en cette période de crise économique. [Lire la suite de l'article sur Immoweb+](#) ■ >>

## L'Italie obligée de vendre en période de crise

Par **Olivier Cougard**  
Italie

«Le Gouvernement italien a très sérieusement envisagé de mettre en vente... les plages du littoral pour boucler le budget 2014!»

<sup>1</sup> Source: Ministère de l'Economie et des Finances

<sup>2</sup> [www.bancaditalia.it/statistiche/intermed/stabolo](http://www.bancaditalia.it/statistiche/intermed/stabolo)

<sup>3</sup> [www.agenziademanio.it/opencms/it](http://www.agenziademanio.it/opencms/it)

<sup>4</sup> <http://governo.it/Presidenza/Comunicati/dettaglio.asp?d=68656>

<sup>5</sup> [www.mef.gov.it/ufficio-stampa/comunicati/2013/comunicato\\_0181.html](http://www.mef.gov.it/ufficio-stampa/comunicati/2013/comunicato_0181.html)

Le dossier complet

**immoweb+**

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

Publicité

En tôlerie

industrielle,

l'expérience

et le savoir-faire

sont irremplaçables.

**R. GRANDVAUX S.A.**

Tôlerie industrielle  
Construction métallique  
Serrurerie

Route de Cartigny 9  
1236 Cartigny  
Tél. 022 756 90 70

[www.grandvaux-sa.ch](http://www.grandvaux-sa.ch) - [info@grandvaux-sa.ch](mailto:info@grandvaux-sa.ch)

... c'est notre réponse à la  
 créativité des architectes  
 précision des ingénieurs  
 variété de l'artisanat

## Royaume-Uni : un patrimoine immobilier réduit de 15% en trois ans

Par Amandine Alexandre  
Londres

« Rien qu'à Londres, le GPU (Government Property Unit) a réussi à réduire de 22% la superficie des locaux utilisés par les administrations publiques. »

Au printemps, sept agences gouvernementales emménageront dans des locaux de 8000 m<sup>2</sup> dans le quartier de Bloomsbury, à proximité de la gare de Saint-Pancras au nord de Londres. Ces sept organismes publics – qui occupent actuellement 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux éparpillés dans la capitale – ont des domaines d'interventions très différents les uns des autres, mais ils partageront bientôt une même réception, des salles de conférences ou encore un parking à vélos, au nom de l'efficacité de la gestion du patrimoine de l'Etat. A écouter Francis Maude, ministre sans portefeuille nourri au lait thatchérien et chantre de l'austérité, cette opération est l'un des meilleurs exemples du travail accompli par le Government Property Unit (GPU), une entité créée par l'actuel gouvernement. « En moins de quatre ans, rien qu'à Londres, le GPU a réussi à réduire de 22% la superficie des locaux utilisés par les administrations publiques », s'est félicité le député conservateur lors d'un discours prononcé début décembre 2013 à l'Admiralty Arch, un bâtiment classé au patrimoine national d'un entretien coûteux qui sera lui-même bientôt transformé en hôtel afin d'économiser 60 millions de livres aux contribuables britanniques.

Depuis la création du Government Property Unit en juin 2010, la gestion du patrimoine de l'Etat britannique s'est traduite par la vente de 770 biens, soit 1,81 million de mètres carrés. Pendant la seule année 2012, la surface occupée par les casernes, les hôpitaux, les écoles, les mairies, etc., a baissé de 5%. Outre-Manche, cette tendance à la réduction du patrimoine immobilier de l'Etat ne date pas d'hier. Mais, en mettant en place une équipe d'une cinquantaine de hauts fonctionnaires chargés de coordonner la gestion des biens immobiliers publics, le Gouvernement Cameron a voulu accélérer le mouvement. Désormais, tout renouvellement de bail ou tout investissement immobilier d'un montant égal ou supérieur à 100 000 livres doit être validé par le Gouvernement. L'autre règle d'or est que tous les biens immobiliers utilisés par les services de l'Etat doivent être exploités au maximum de leur capacité. Dans les nouveaux bâtiments publics, les employés doivent à présent se contenter de 8 m<sup>2</sup> d'espace de travail en moyenne, alors qu'ils jouissaient de 13 m<sup>2</sup> de bureaux en 2011 et de 17 m<sup>2</sup> en 2006. Malgré l'instauration de ces nouveaux standards, aux yeux du National Audit Office (NAO), la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat britannique laisse toujours à désirer. Dans un rapport de mars 2012, l'organisation chargée d'examiner les finances publiques souligne que le GPU n'est parvenu ni à centraliser la gestion des biens immobiliers publics, ni à s'imposer auprès des administrations comme la référence en matière de gestion du patrimoine public. Ce diagnostic sévère a été repris à son compte par Margaret Hodge, la présidente de la commission parlementaire chargée des comptes publics. D'après la députée travailliste, une approche beaucoup plus ambitieuse permettrait à l'Etat d'économiser 800 millions de livres par an d'ici à 2020, soit huit fois plus que les économies annuelles réalisées depuis 2010. Pour cela, juge Hodge dans un rapport publié à fin août 2012, il faudrait que la gestion du patrimoine « soit contrôlée de manière beaucoup plus centralisée, plutôt que de laisser les administrations se débrouiller toutes seules ». Preuve que la gestion du patrimoine reste bien décentralisée, les économies réalisées sont mises au crédit des administrations concernées. Celles-ci sont obligées de réaliser des économies tous azimuts pour respecter le strict cadre budgétaire fixé par le Gouvernement. En trois ans, le contingent de fonctionnaires a fondu de 15% et le patrimoine immobilier de l'Etat a été réduit d'autant. ■ ➤➤

Le dossier complet

**immoweb+**  
www.immorama.ch

Publicité

STORES A ROULEAUX TENTES SOLAIRES STORES A LAMELLES  
RÉPARATIONS STORES INTÉRIEURS

**50 ans**  
1963 - 2013

**stormatic s.a.**  
Fabrique genevoise de stores

Route de Pré-Marais - Case postale 354 - 1233 Bernex-GENÈVE  
**Tél. 022 727 05 00 - Fax 022 727 05 10**  
Mail: info@stormatic.ch - **www.stormatic.ch**

En Allemagne, l'Etat (Bund) est l'un des plus gros propriétaires immobiliers du pays. La gestion du domaine public est du ressort de la Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), placée sous la tutelle du Ministère des Finances. La BlmA se place au deuxième rang des sociétés immobilières d'Allemagne. Elle administre en main propre 500 000 hectares de biens fonciers, selon l'inventaire établi précisément au 31 octobre 2013. Ainsi que 39 000 appartements. Dans son portefeuille figurent les immeubles de bureaux nécessaires à la bonne marche de l'Etat fédéral (2,2 millions de mètres carrés) mais aussi, par exemple, la propriété du Grand Hôtel de Petersberg, un complexe cinq étoiles dans la vallée du Rhin.

Au gré des missions de l'Etat fédéral, la BlmA acquiert ou cède des biens. Avec la loi du 1<sup>er</sup> janvier 2005 instituant sa création, le Gouvernement a voulu convertir cette administration d'une politique de gestion des biens à une vision plus commerciale du parc public. Neuf années plus tard, après avoir été longtemps engoncé dans un carcan administratif, cet établissement public d'intérêt commercial se voit désormais comme un acteur libre du marché. Comme une société lambda avec une obligation de service public. Elle se décrit volontiers comme une «Unternehmen» (entreprise). Avec la publication annuelle de son bilan comptable (en juillet 2014 pour l'exercice 2013). Et l'obligation fixée par la loi de vendre au plus haut du marché, dans l'intérêt du contribuable. L'article 250 du code du commerce (Handelsgesetzbuch) l'oblige à un inventaire annuel exhaustif.

Après trois années (2008–2010) de vaches maigres, la BlmA profite à plein du boom de l'immobilier en Allemagne, désormais considéré comme le marché le plus attractif d'Europe. Les prix doivent encore connaître une progression moyenne de 3% cette année, tout comme en 2013. Les taux de crédits très bas poussent les Allemands, plutôt locataires dans l'âme, à se muer en propriétaires. Un contexte favorable qui aide l'institution à écouler son «stock» immobilier. Les investisseurs étrangers (Italie, Espagne, Grèce, Pologne) en quête de placements sûrs dans la première économie européenne ont grossi les rangs des acheteurs potentiels. «Parmi les bons coups réalisés l'an dernier, la vente du port de Duisbourg cédé au land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie pour la coquette somme de 47 millions d'euros.» En 2012, dernier record en date, 2,5 milliards d'euros ont été reversés au Bund qui utilise la recette pour équilibrer ses comptes ou investir dans les logements sociaux.

Sur le site [www.bundesimmobilien.de](http://www.bundesimmobilien.de), le citoyen ne peut accéder qu'aux objets mis en vente et non pas à l'ensemble du patrimoine public, seulement accessible aux personnes habilitées. Ce site offre un inventaire à la Prévert: des zones industrielles, des locaux commerciaux ou des domaines forestiers (160 000 hectares de terres agricoles ou forestières). Ou encore la vente de bunkers, devenue ces derniers temps une spécialité de la BlmA, grâce au départ progressif des dernières forces militaires américaines et britanniques qui se combine à la réforme des armées amorcée en 2011. Avec la transformation de la Bundeswehr en armée de métier, des terrains militaires sont venus enrichir le domaine public. A la clé, un chantier «kolossal» de dépollution des trente et un sites (bases, entrepôts, terrains d'entraînement) cédés par l'armée allemande sur l'ensemble du territoire. D'ici à 2017, 37 000 hectares doivent encore tomber dans l'escarcelle de la BlmA. De fréquents contentieux administratifs avec les communes ou les lander, souvent au sujet des permis de détruire ou de construire à délivrer, ont pour effet de refroidir les ardeurs des investisseurs. ■ >>>

## L'Allemagne, en plein boom immobilier

Par David Philippot  
Berlin

«Un contexte favorable qui aide l'institution à écouler son «stock» immobilier.»

### Pour en savoir plus

**La BlmA** (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)

**Date de création:** 2005

**Siège:** Bonn

**Sous-directions:** neuf (Berlin, Dortmund, Erfurt, Fribourg, Coblenze, Magdebourg, Munich, Potsdam et Rostock)

**Mission:** administration et mise en valeur des biens en vue de leur cession

**Nombre d'employés:** 6500 env.

**Capital:** 1.450 milliard d'euros

Publicité



# OLIVIER MURNER

CONSTRUCTIONS MÉTALLIQUES  
SERRURERIE GÉNÉRALE  
TOUS TRAVAUX INOX ALU ACIER  
SERRURES ET PORTES DE HAUTE SÉCURITÉ

19, rue Le Royer · 1227 Acacias/Genève  
Téléphone: 022 342 28 72  
Dépannage: 079 346 28 46  
[www.murner.ch](http://www.murner.ch)

## L'Espagne vend ses bâtiments publics au pire moment

Par Henry de Laguérie  
Espagne

« Parmi les bâtiments qui passeront aux mains d'investisseurs privés, il y a l'ancien siège de la télévision publique, un aéroport ou encore un immense parc naturel »



**Immeuble vendu.**  
Siège du Ministère régional catalan de l'Economie à Barcelone.

Le dossier complet

**immoweb+**  
www.immorama.ch

C'est la plus grande opération immobilière de l'histoire récente de l'Espagne : plus d'un quart du patrimoine de l'Etat est en vente. Pour équilibrer ses comptes et réduire son déficit, le Gouvernement de Mariano Rajoy a publié l'été dernier une liste de 15 135 bâtiments publics à vendre d'ici à 2015. Immeubles, bureaux, forêts, terrains, usines, garages, logements à loyer modéré, hôtels particuliers : les potentiels acquéreurs n'ont que l'embarras du choix. La liste exhaustive des biens est disponible sur le site Internet du Gouvernement. Parmi les bâtiments qui passeront aux mains d'investisseurs privés, il y a l'ancien siège de la télévision publique, situé dans le quartier le plus chic de Madrid, un hôpital militaire du XX<sup>e</sup> siècle, un aéroport sur l'île de Minorque ou encore un immense parc naturel protégé en Andalousie. L'objectif de Madrid est clair : se débarrasser d'une grande partie de son patrimoine pour faire rentrer de l'argent dans les caisses de l'Etat. Après une sévère cure d'austérité, le déficit public de l'Espagne recule, mais pas suffisamment. Pour l'année 2013, il devrait s'élever à 6,5% du PIB. Grâce à la vente d'une partie du patrimoine de l'Etat, l'exécutif pourrait engranger entre 2 et 3 milliards d'euros selon [www.idealista.com](http://www.idealista.com), le site de référence de l'immobilier en Espagne. Le Gouvernement s'est toutefois refusé à avancer le moindre chiffre.

### Des prix dérisoires

« Cette vente est une bonne chose », souligne Mikel Echavarren, directeur du cabinet de conseil en immobilier Irea. « Ces dernières années, l'Etat était devenu un monstre immobilier et il fallait l'alléger. Malheureusement, ce n'est vraiment pas le meilleur moment pour vendre. » Avec la crise et l'effondrement du marché immobilier, les prix sont au plus bas. « Les biens de l'Etat vont se vendre au compte-goutte et à des prix dérisoires », indique Angel Serrano, directeur général d'Aguirre Newman, un poids lourd du secteur immobilier. « L'offre est trop abondante et beaucoup de bâtiments sont difficilement exploitables. » Même si, dans ce domaine, l'Etat a fait preuve de transparence en publiant la liste des biens à vendre, aucune évaluation qualitative précise n'a été réalisée. Les informations sur l'état de conservation des bâtiments n'ont pas été rendues publiques et les citoyens ne savent pas quels sont les critères qui ont présidé à l'élaboration de la liste des immeubles à vendre. Même si le contexte économique reste très difficile, le marché a récemment repris quelques couleurs. Il y a peu, personne ne voulait investir en Espagne, mais en 2013 le pays a retrouvé une certaine attractivité. Ainsi « les parcs de logements à loyer modéré intéressent les fonds d'investissement étrangers », précise Mikel Echavarren. Ces derniers mois, des milliers de locataires, dans les banlieues de Madrid ou de Barcelone, ont reçu un courrier les informant que le propriétaire de leur logement n'était plus la région ou la commune, mais une société privée. Officiellement, les conditions de location et les loyers n'ont pas été modifiés. Mais l'opposition socialiste dénonce cette privatisation et s'inquiète des possibles conséquences pour les locataires. D'autres voix s'élèvent pour dénoncer « la dilapidation du patrimoine national sur l'autel de l'austérité ». Plusieurs bâtiments ont une grande valeur historique. Des espaces naturels protégés risquent de passer aux mains d'investisseurs immobiliers peu soucieux du respect de l'environnement. Enfin l'opposition conteste les choix du Gouvernement : la vente du patrimoine de l'Etat ne devrait pas avoir pour seul but la réduction du déficit. Selon la gauche et les syndicats, l'argent devrait aussi servir à financer les services publics et à atténuer les coupes budgétaires dans l'éducation et la santé. [Lire la suite de l'article sur Immoweb+](#) ■ >>

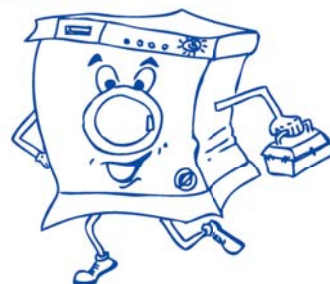
Publicité

## Pros-Léman Electroménager

Francisco Medina • 076 367 93 19

Electroménager, réparation, vente, installation, toutes marques  
Fax: 022 565 25 85 • Admin: 022 565 27 85 • [pros-leman@netplus.ch](mailto:pros-leman@netplus.ch)

*Pros-Léman les spécialistes à votre service  
pour toutes les marques.*





En France, le sujet est sensible et le nombre de fonctionnaires autorisés à parler ouvertement de la stratégie de l'Etat à propos de son patrimoine se compte sur les doigts d'une main. Estimé à 8 millions de mètres carrés de bureaux et à 42 millions de mètres carrés de biens spécifiques – monuments historiques, routes, prisons –, ce patrimoine est colossal, valorisé autour de 110 milliards d'euros. Mais cette estimation ne recoupe pas l'ensemble du patrimoine public français détenu également par les collectivités locales. Quant au patrimoine de l'Etat, son recensement exhaustif n'est pas accessible aux citoyens.

### Un seul objectif : réduire

Si le patrimoine de l'Etat a toujours recouvert un enjeu symbolique – historiquement la construction de l'Etat en France s'est faite concomitamment à la constitution d'un domaine public –, son aspect financier représente aujourd'hui un enjeu de taille. Dans un contexte de très fort déficit budgétaire, les gouvernements successifs ont fixé un double objectif : réduire les implantations immobilières de l'Etat pour faire baisser les frais de fonctionnement des administrations et vendre les bâtiments devenus inutiles ou inadaptés. «Les services de l'Etat doivent disposer d'implantations mieux densifiées, plus économiques en charges d'entretien et de maintenance et qui offrent une meilleure qualité de travail aux agents et d'accueil au public qu'on reçoit», explique Nathalie Morin, chef de service de France Domaine, l'entité en charge de la gestion du patrimoine de l'Etat. C'est dans ce contexte qu'en 2008, une première stratégie a été établie : réduire d'ici à quatre ans d'un tiers le nombre d'implantations, de 500 000 m<sup>2</sup> la surface utile nette de bureaux et atteindre un ratio de 12 m<sup>2</sup> par agent. «L'objectif de réduction des implantations est en passe d'être atteint. La cible de 12 m<sup>2</sup> par agent est plus complexe à mettre en œuvre, mais il s'agit bien d'offrir une meilleure qualité de travail pour les agents et d'accueil pour le public», reprend-elle. Relogement de ministères, regroupement d'administrations dans les régions, renégociation et plafonnement des loyers dans dix-sept grandes agglomérations, et vente du patrimoine... tous les axes sont privilégiés pour optimiser le parc immobilier de l'Etat. Depuis 2011, le produit des cessions rapporte ainsi chaque année environ 450 millions d'euros au budget général de l'Etat, dont 30% du produit est affecté au désendettement du pays, le reste servant à réaliser des investissements et l'entretien lourd du patrimoine.

### Des ventes au juste prix

Alors la France vend-elle ses bijoux de famille comme ces hôtels particuliers du XVIII<sup>e</sup> siècle abritant jusque-là des administrations? Les responsables de l'Etat s'en défendent. «On ne peut pas dire que l'Etat brade son patrimoine et ce en vertu de la règle constitutionnelle qui lui interdit de vendre en deça de la valeur vénale : la vente se fait systématiquement en fonction du montant évalué par le service des Domaines. Quant aux biens à caractère historique, les nouveaux propriétaires sont dans l'obligation de respecter les prescriptions liées aux monuments historiques. Il n'y a pas de raison pour que l'Etat s'interdise de vendre un hôtel particulier. Le seul fait que ce soit un immeuble classé n'est pas en soi une raison suffisante pour ne pas le vendre dès lors qu'il ne sert à rien aux besoins de l'Etat.» D'où un important programme de cessions à venir dans le VII<sup>e</sup> arrondissement de Paris à la faveur du déménagement de services du Ministère de la Défense ou du regroupement sur un même site des services du Premier ministre à partir de 2016. [Lire la suite de l'article sur Immoweb+](#) ■ >>

## France : vendre pour se désendetter promptement

Par Agnès Thouvenot  
France

«La cible de 12 m<sup>2</sup> par agent est plus complexe à mettre en œuvre.»

Le dossier complet

**immoweb+**

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

Publicité



**Atel STORE**  
L'ATELIER du STORE et du VERRE

11, chemin des Bois-Jacquet  
CP 6 - 1219 Aïre  
Tél. 022 797 02 20 - Fax 022 349 53 89  
atelstore@bluewin.ch

Entreprise générale travaillant dans l'esprit du développement durable

France. Interview

**Trois questions à Jean-Louis Dumont, président du Conseil français de l'immobilier de l'Etat, instance consultative placée auprès du ministre en charge du patrimoine de l'Etat.**

*Propos recueillis par Agnès Thouvenot*



**Jean-Louis Dumont**, président du Conseil français de l'immobilier de l'Etat.

**1. Vous avez remis un rapport en mai 2013 au ministre en charge de la politique immobilière de l'Etat. Quelles sont vos principales préconisations?** – La principale de nos préconisations est de doter l'Etat d'une vraie direction immobilière. La création de France Domaine a été une première étape et les équipes qui y travaillent méritent un vrai coup de chapeau. Pourtant, toutes les conditions pour un travail optimal ne sont pas réunies. Par exemple, nous pensons qu'il serait indispensable de donner une plus grande autonomie, et donc des responsabilités, à France Domaine. Il convient également de séparer les fonctions de responsable de l'Etat propriétaire et des services utilisateurs, particulièrement en province.

**2. Qu'en est-il de la fonction de maîtrise d'ouvrage?** – Celle-ci est aujourd'hui insuffisamment assurée : soit les ministères n'ont plus aucune compétence en ce domaine soit quelques grands établissements publics aux compétences limitées à un ministère assument cette mission – France Domaine n'assumant pas d'autre responsabilité que budgétaire. Une piste pourrait conduire à unifier ou coordonner les établissements existants et à étendre leurs missions à l'ensemble des administrations et opérateurs, en les recentrant autour de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, notamment pour les projets complexes.

**3. Vous présidez également l'Union sociale pour l'habitat qui regroupe les organismes de logement social. La loi du 18 janvier 2013 prévoit une cession du foncier public à titre gratuit ou avec décote pour la construction de logements sociaux. Comment cela se passe-t-il sur le terrain?** – Depuis la loi, il y a une mobilisation du foncier de l'Etat et de ses opérateurs pour augmenter la production de logements locatifs sociaux, en particulier dans les zones les plus tendues. Concrètement, il y a eu cinq cessions à Paris, Caen, Grenoble et Bordeaux. C'est un début, mais cela ne va pas aussi vite que nous le souhaiterions. Il reste des sujets flous qui nuisent à la réalisation concrète des projets, notamment sur le calcul de la décote. ■

Publicité

**ALpeinture sarl**  
 peinture - papier peint - crépis - décoration

**Angelo LIONETTI**

Rue Bandol 15 - 1213 Onex  
 Mobile: 079 204 51 03 - Fax: 022 792 68 83  
 Email: lionettiangelo@hotmail.com



## Aménagements extérieurs

40, chemin de Tré-la-Villa | 1236 Cartigny  
Tél. & Fax 022 756 28 08 | Natel 079 273 94 03  
[www.setex.ch](http://www.setex.ch)

**SETEX**   
PAYSAGE • CRÉATION • ENTRETIEN



## PORTALES & BONNET

**Mazout**

197, route du Mandement | 1242 Satigny | tél. 022 753 24 00

**Immoénergie** Acceptée le 29 octobre 2013 par le Grand Conseil vaudois, la révision de la loi sur l'énergie entrera en vigueur le 1er juillet 2014. Plusieurs nouvelles mesures concernent directement les propriétaires et futurs propriétaires de biens immobiliers.

Sachant que les bâtiments engloutissent 46% de toute l'énergie consommée dans notre pays, le Conseil d'Etat vaudois a fortement axé la révision de la loi sur la production d'énergies renouvelables et sur les économies d'énergie dans le domaine du bâtiment. Les nombreuses dispositions que le nouveau texte introduit permettent au canton de s'inscrire dans la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération, dont l'un des objectifs est l'abandon du nucléaire.

#### Remplacement du chauffage et CECB

Si la grande majorité des nouveaux articles de la loi révisée porte sur les nouvelles constructions, certains concernent également au premier chef les propriétaires de bâtiments déjà existants. Il en va ainsi du remplacement d'une chaudière par une nouvelle installation alimentée au gaz ou au mazout. Dans ce cas de figure, le propriétaire devra mener un audit énergétique du bâtiment sous la forme du Certificat énergétique du bâtiment (CECB), une sorte d'étiquette énergétique comme on la trouve déjà sur de nombreux appareils électriques. Notons que ce certificat a été introduit dans les cantons romands il y a plusieurs années déjà. Il pouvait être demandé sur une base volontaire par tout propriétaire.

#### En cas de vente: CECB obligatoire

Une autre modification légale touche à la vente d'un bâtiment d'habitation: le propriétaire devra procéder à ses frais à une «certification énergétique», toujours sous la forme du CECB, afin de pouvoir informer de manière claire l'acheteur potentiel de l'efficacité énergétique de son bâtiment. Ceci signifie qu'avec la nouvelle loi sur l'énergie, le CECB est désormais obligatoire en cas de vente de tout bien immobilier. Le propriétaire devra mandater un expert agréé pour effectuer cet audit énergétique.

#### De l'énergie renouvelable pour les nouvelles constructions

Mais c'est clairement dans le domaine des nouvelles constructions, et pas uniquement les bâtiments d'habitations, que les nouvelles dispositions de la loi vaudoise sur l'énergie apportent les modifications les plus importantes. En matière de production d'énergie, au moins 20% des besoins électriques du bâtiment devront ainsi être couverts par des énergies renouvelables produites directement sur le site. Quant à l'obligation de produire au moins 30% des besoins en eau chaude sanitaire avec une énergie renouvelable, elle est maintenue, mais certaines conditions ont été revues.

#### Production de chaleur et isolation

S'agissant du chauffage, la loi révisée précise que les besoins en chaleur des bâtiments neufs chauffés au mazout ne pourront pas dépasser 60% des besoins de chaleur admissibles, le reste étant compensé par une isolation plus performante >>>

Publicité



Armando MARTINS  
Rue Cavour 3  
CH 1203 Genève

RÉNOVATION  
TRAVAUX D'ENTRETIEN  
RÉFLEXION  
PEINTURE  
PAPIER PEINT  
CARRELAGE

**A.M.**

Tél. 022 797 29 04 / 25  
Fax 022 797 29 27  
Natel 079 337 56 71  
renovappart.am@gmail.com

## Canton de Vaud: la nouvelle loi sur l'énergie

Par Jean-Louis Emmenegger



**Canton de Vaud.** La nouvelle loi sur l'énergie entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet prochain.

**Immoénergie**

**«Le propriétaire devra procéder à ses frais à une certification énergétique.»**



**Un stand d'information.** L'Etat de Vaud s'est doté d'un stand d'information dédié à la promotion de sa politique énergétique et des subventions dans les domaines du bâtiment et de l'énergie. Ce stand sera présent du 8 au 16 mars au salon Habitat-Jardin à Lausanne, puis dans de nombreux comptoirs régionaux du canton.

que la moyenne ou un apport en énergies renouvelables. Cette part sera maintenue à 80% pour les nouveaux bâtiments chauffés au gaz, comme c'est déjà le cas aujourd'hui. Cette différence entre le mazout et le gaz découle des émissions de CO<sub>2</sub> qui sont moins élevées pour le gaz que pour le mazout. Quant aux chauffages électriques, qui avaient déclenché une vive bataille d'arguments dans les médias et au Parlement, leur remplacement obligatoire prévu d'ici à 2030 a été biffé par les députés, de peur qu'un référendum ne mette en danger la révision de la loi. Dès lors, et ainsi que cela était déjà stipulé auparavant, leur renouvellement ou leur montage aujourd'hui est interdit, tout comme leur installation dans les nouvelles constructions.

#### Demandes de permis et formulaires de mises à l'enquête

Les maîtres d'ouvrage doivent se montrer attentifs puisque la loi révisée, qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet, a des implications sur les dossiers de mise à l'enquête. Les nouvelles exigences légales font en effet l'objet d'un nouveau formulaire EN-VD 72, lequel remplacera à terme l'actuel formulaire E72. Ces deux documents restent encore à disposition, ce qui permet de déposer des demandes de permis selon le droit actuel ou le droit futur. Il appartient cependant au requérant de s'assurer, en cas de dépôt selon le droit actuel, que la commune sera bien en mesure de délivrer le permis avant le 1<sup>er</sup> juillet. A défaut, passé cette date, le projet sera traité selon la nouvelle version de la loi.

#### Des subventions pour encourager les rénovations

Si la nouvelle législation fait la part belle aux énergies renouvelables dans les nouveaux bâtiments, l'encouragement aux rénovations énergétiques reste au cœur de la politique énergétique cantonale par le biais du programme de subventions. Celles-ci portent, entre autres, sur la pose de panneaux solaires thermiques, la réalisation de travaux d'isolation ou l'installation de chaudières à bois. Les collaborateurs de la Direction de l'énergie (DGE-DIREN) se tiennent à disposition pour tout complément d'information. ■

**Renseignements complémentaires:** [www.vd.ch/energie](http://www.vd.ch/energie)

Publicité

**Gino Ciccarone**  
gypserie  
peinture  
papiers peints

2, ch. Saladin  
1224 Chêne-Bougeries  
tél. 022 349 99 51  
fax 022 348 24 49  
natel 079 202 48 23  
[ginoc@swissonline.ch](mailto:ginoc@swissonline.ch)  
Succursale:  
9, ch. des Tulipiers  
1208 Genève

## **immoprix** La question de l'énergie a pris une place centrale dans nos sociétés industrialisées. Pour répondre au mieux aux besoins, une formation pointue et innovante en management de l'énergie a vu le jour voilà juste un an.

Comment réduire la consommation énergétique alors que les besoins de nos sociétés ne cessent d'augmenter? Comment mieux gérer cette ressource devenue précieuse? Son approvisionnement depuis la source est-il suffisamment sécurisé? Autant de questions qui montrent combien, en quelques années, la question de l'énergie s'est complexifiée, mais est également devenue une priorité pour la cité comme pour ses citoyens.

Pour apporter des réponses, mais aussi anticiper les besoins, il est indispensable d'acquérir de nouvelles compétences. Et c'est ce que propose depuis un an l'Université de Genève, par l'intermédiaire de son Institut des Sciences de l'Environnement, en mettant sur pied une formation pointue et innovante, le CAS en Management de l'énergie.

L'enseignement s'appuie sur les interventions d'experts auxquelles viennent se greffer divers travaux pratiques de groupe. Un certificat de formation continue est remis aux lauréats et vient clôturer ces neuf mois de formation, déclinés en six mois d'apprentissage, de janvier à juin, suivis de trois mois destinés à l'élaboration d'un travail de fin d'études.

### **Besoin de méthode**

Dans sa thèse de doctorat, Catherine Cooremans, codirectrice et coordinatrice au sein de cette formation, avait mis en lumière la nécessité de former des professionnels au management de l'énergie. «Jusqu'à maintenant, les ingénieurs pour la plupart étaient très bien formés techniquement à mesurer l'énergie et à comprendre à quoi elle était utilisée, explique la codirectrice, mais la prise en compte du contexte humain et organisationnel et la méthodologie du management de l'énergie leur faisaient défaut. Or ces deux éléments qui font réellement partie d'une démarche en management sont devenus tout aussi importants que les questions techniques.» La formation se concentre donc autour de deux fondamentaux: enseigner la méthodologie et les concepts de la nouvelle norme ISO 50001 et prendre en compte de façon intégrée trois approches: organisationnelle (ou managériale), humaine et technique. Cela implique que tout sujet doit toujours être abordé selon ces trois angles.

### **Profils techniques ciblés**

Autour de ces deux axes prioritaires de la formation s'organisent six modules, basés sur des thèmes tels que Evaluation de la performance énergétique et son plan d'action (Module 3) ou les Approches stratégiques et financières des projets en efficacité énergétique et nouvelles énergies renouvelables (Module 4). «Les intervenants, professeurs et experts, viennent des business schools et sont du plus haut niveau, explique la codirectrice. C'est donc un privilège de pouvoir les entendre. Cela ouvre l'esprit des participants vers de nouveaux horizons. La première édition, achevée en décembre dernier, s'est révélée être une vraie aventure humaine et allait bien au-delà d'un apprentissage académique.» Quant aux candidats, le prérequis pour être admissible est un niveau académique d'université ou de haute école. Une expérience professionnelle peut compenser un titre ou une formation de niveau moins élevé. La plupart des inscrits ont un profil technique, validant l'hypothèse de départ selon laquelle ce sont bien ces profils qui ont besoin d'acquérir des connaissances en management (gestion de projet, stratégie, finance) et en communication.

### **Prix de l'immobilier durable**

Pour trouver des relais dans la cité, le CAS en Management de l'énergie a cherché à établir des relais et des partenariats au sein des quatre segments cibles (grands consommateurs d'énergie, ingénieurs et bureaux-conseils, entreprises de facility management, secteur de l'immobilier). Un premier partenariat a ainsi été créé avec l'un des acteurs majeurs du secteur de l'immobilier genevois, la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE (SPG). La SPG a apporté son soutien au programme en créant un prix, le Prix SPG de l'immobilier durable, pour récompenser un mémoire de fin d'études sur le thème de l'immobilier. Rappelons enfin que la SPG est une entreprise qui forme près de 15 à 20% des apprentis du secteur immobilier genevois selon les chiffres de l'APGCI, logique alors qu'elle ait été particulièrement sensible à cette nouvelle formation. ■

## Se former à l'énergie, un défi de taille

Par Nathalie Pasquier



### **Prix SPG de l'immobilier durable.**

La SPG a décerné en 2013 son premier Prix de l'immobilier durable dans le cadre de la formation CAS-Management de l'énergie.

**immoprix**

**«La prise en compte du contexte humain et organisationnel et la méthodologie du management de l'énergie leur faisaient défaut.»**



Depuis 1990, la SPG est reconnue «Entreprise formatrice».

### Pour en savoir plus

**CAS-Management de l'énergie**  
 Université de Genève – Institut des Sciences de l'Environnement  
 +41 (0)22 379 06 50 de 9h à 12h  
[cas-energie@unige.ch](mailto:cas-energie@unige.ch)  
[www.unige.ch/formcont/managementenergie.html](http://www.unige.ch/formcont/managementenergie.html)



Gravure  
 Sérigraphie  
 Enseignes publicitaires  
 Impression numérique  
 Signalisation de bâtiments  
 Diffusion de produits signalétiques

**NotaBene**  
 Communication  
 visuelle

PELFINI GRAVURE SA  
 11, rue des Eaux-Vives  
 CH-1207 Genève  
 Tél. 022 840 40 00  
 Fax 022 840 40 04  
[www.notabengroup.com](http://www.notabengroup.com)



Signalétique électronique  
 Diffusion multimédia  
 Bornes interactives

NB-INTERACTIF 





**immocoopérative** La coopérative Cooplog, jusqu'ici plutôt genevoise, va étendre ses activités en terres vaudoises. Avec Marc-Etienne Piot dans le rôle du poisson-pilote, la promotion d'immeubles conviviaux, à dimension sociale et cogérés par les habitants-coopérateurs se dote d'un fin connaisseur des communes puisqu'il y a officié comme préfet du Gros-de-Vaud.

Construire des immeubles selon le modèle de la coopérative d'habitation: la chose est courante dans le canton de Genève et connaît un essor sans précédent. Pourquoi? Parce que les habitants de ce type d'immeubles acquièrent des parts sociales (remboursées au moment du départ) et paient un loyer raisonnable et stable. Un statut à mi-chemin entre propriétaire et locataire. Comment est-ce possible? D'abord parce que, la plupart du temps, à Genève, le terrain a été mis à disposition par un propriétaire public, commune ou canton, qui garde ainsi la propriété foncière tout en percevant un «loyer» annuel versé par la coopérative. On appelle cela un droit de superficie. Ensuite parce que le crédit de construction peut être cautionné par l'Etat de Genève jusqu'à 95%, ce qui réduit le montant des parts sociales, les fonds propres de la coopérative étant de 5%. Enfin, en achetant les parts sociales, les locataires font aussi baisser le montant de l'emprunt. Et en devenant locataires-coopérateurs, ils acquièrent du même coup le droit de participer à la gestion de leur bien. Dans le cas d'une coopérative dite de promoteurs comme Cooplog, c'est à ce moment que celle-ci se retire pour laisser la jeune coopérative voler de ses propres ailes.

#### Un pilote aux commandes

Mais avant d'en arriver à l'autogestion, il aura fallu monter le projet et c'est ici qu'intervient un organisme comme Cooplog. Car, pour trouver un terrain constructible et le négocier avec les communes, établir un plan financier, concevoir le ou les bâtiments avec des professionnels de la construction, obtenir les autorisations et les crédits, puis suivre le chantier, il vaut mieux s'entourer de conseillers expérimentés. Cooplog se charge de toutes ces étapes, accompagnée par un professionnel de l'immobilier, SPG Asset Development, dirigé par Dominique Bakis-Métoudi. Créé dans les années 90, à une époque où le logement coopératif n'avait pas la cote qu'il a aujourd'hui, Cooplog a réalisé en vingt-cinq ans plus de 400 logements. Tous sur territoire genevois. Pourquoi dès lors ne pas étendre ses activités au canton de Vaud, où le manque de logements abordables à loyer stable est aussi aigu qu'à Genève?

Mais se lancer en terres vaudoises, avec un outil de promotion relativement peu connu, exigeait un fin connaisseur des us et coutumes politiques. De fil en aiguille, Cooplog a trouvé la «perle rare»: Marc-Etienne Piot, ancien préfet du district du Gros-de-Vaud qui compte encore actuellement 37 communes malgré des processus de fusions en cours. «Il y a un potentiel en termes de droits de superficie, qu'il s'agisse de terrains ou de bâtiments à réaffecter par exemple, assure ce frais retraité d'une charge qui l'a passionné. Mon travail consistera à approcher les communes et à leur faire connaître le modèle coopératif, relativement peu connu surtout dans les régions rurales.» Mais pas seulement: il pourra aussi mettre en œuvre son expérience relationnelle en développement de projets et de médiation acquise notamment en matière de droit du bail par la présidence de la commission de conciliation de district. ■ >>

## Cooplog se lance en pays vaudois

Par Vincent Julliard



**Marc-Etienne Piot.** L'administrateur nouvellement nommé a pour mission de développer les activités de Cooplog dans le canton de Vaud.

**immocoopérative**

#### Pour en savoir plus

**Cooplog – Société coopérative pour la création de coopératives de logement**

**P/A Marc-Etienne Piot**

Rue du Château 3

CH-1416 Pailly

Tél. +41 (0)79 622 44 87

[marc-etienne.piot@cooplog.ch](mailto:marc-etienne.piot@cooplog.ch)

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



## FAZIO & Cie

MENUISERIE - RÉNOVATION DE FENÊTRES  
VITRAGES - SERRURES  
AGENCEMENT DE CUISINES

Tél.: 022 340 66 70 - Fax: 022 340 66 90 - Natel: 079 214 38 06

Depuis 40 ans  
à votre service



FOURNITURE ET POSE - PARQUETS - MOQUETTES  
SOLS PLASTIQUES - PLINTHES - PONÇAGE - IMPRÉGNATION

154, route d'Aire - C.P. 25 | Tél.: 022 796 83 22  
1219 Aire - Genève | Fax: 022 796 83 69

[www.welcome-geneva.com/murner](http://www.welcome-geneva.com/murner)  
[wmurnersa@bluewin.ch](mailto:wmurnersa@bluewin.ch)

## La charte écologique de Cooplog



Coopérative  
« Cooplog-Loëx » à Confignon.

### Cultiver ses tomates pour mieux vivre son immeuble

La charte d'engagement de Cooplog fixe des objectifs économiques, sociaux et environnementaux à chacun de ses projets : les potagers de la coopérative de Cressy-Confignon en sont une illustration très concrète.

Soutenus par le nouveau service Environnement de leur régie, la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, et l'association Equiterre, les habitants-jardiniers de Cooplog-Loëx ont pris possession de

leurs lopins à l'automne 2013, au pied de leur immeuble, dans le quartier de Cressy à Confignon. Une aventure encore toute fraîche mais qui pourrait bien se disséminer ailleurs en Suisse romande. C'est du moins le vœu de Dominique Bakis-Métoudi, qui dirige le service Environnement de la SPG depuis un an et qui entend « transformer l'essai chaque fois que cela sera possible ». Mais pourquoi un potager ? Ceux qui ont porté ce projet à Cressy-Confignon en défendent d'abord les qualités sociales : le potager partagé crée du lien. Et un immeuble où règne le bon voisinage se porte mieux, le jardin met de l'huile dans les rouages de la cohabitation et cela se voit : les platebandes stériles se transforment, sans grands investissements, en jardins animés et entretenus.

Cooplog, qui jouit d'un droit de superficie à Cressy, a mis le terrain à disposition des habitants et en a financé l'aménagement, avec le soutien de la Loterie Romande. En échange, les coopérateurs-jardiniers s'engagent à cultiver leur parcelle en signant une convention qui fixe les règles du jeu. Le rôle de la SPG ? Soutenir le projet dans sa phase de concrétisation mais aussi dans la durée, dans la gérance au quotidien de l'immeuble et de ses abords extérieurs. Encouragée par les expériences positives de l'association Equiterre, la SPG entend bien soutenir d'autres projets de ce type, en particulier dans les coopératives. Et pourquoi pas motiver aussi d'autres propriétaires, privés ou institutionnels, à se lancer ? ■

Publicité



**PERRIER ARRIOLA & Cie**

**Ventilation – Climatisation  
Régulation – Electromécanique**

1, chemin de Plein-Vent  
1228 Plan-Les-Ouates

Téléphone: 022 510 60 25  
Fax: 022 771 09 00

[www.perrierarriola.com](http://www.perrierarriola.com)

# econowatt s.a.

LA MAITRISE DE L'ENERGIE A VOTRE SERVICE

## NOS PASSIONS

La conduite, l'entretien et la surveillance  
d'installation du bâtiment

La télésurveillance et la gestion  
énergétique à distance

## NOS OBJECTIFS

Economiser l'énergie  
Satisfaire  
Polluer moins





**3** **TECH SA**

télécommunication  
électricité  
sécurité

**Nyon, vue du lac.** Ambitieuse, la ville de La Côte se dote d'un projet de développement d'envergure.



## Le cœur de Nyon va battre encore plus fort

Par Fabienne Bogádi

**immoNyon**

**Nyon se dote d'un projet d'envergure baptisé «Cœur de ville». Les autorités communales ont décidé de transformer de fond en comble les quartiers du Martinet, de Perdtemps et de la Morâche, qui entourent la gare CFF. Objectifs: favoriser les échanges, revitaliser le centre-ville et améliorer la mobilité.**

Durant plus de vingt ans, le développement du centre-ville de Nyon a été un véritable serpent de mer: tout le monde en parlait, mais personne ne l'avait jamais vu. L'un après l'autre, les projets finissaient au fond d'un tiroir pour n'en plus ressortir. Ce fut le cas de la petite ceinture, une infrastructure routière destinée à relier les différents quartiers entre eux, ou du grand centre commercial projeté derrière la gare. Résultat, une ville qui stagnait tranquillement entre blocages et incertitudes.

Jusqu'à ce qu'en novembre 2011, le conseiller communal Régis Joly dépose une motion visant à inscrire le développement du quartier de la gare comme une priorité absolue. «Le secteur de la gare, véritable no man's land déstructuré et quasi abandonné au cœur de la ville est une plaie offerte à la vue des milliers d'usagers de la mobilité douce arrivant à Nyon, a-t-il lancé alors. Il semble pourtant que ce quartier soit indispensable pour débloquent presque tous les autres projets concernant le centre-ville.» Suite à ce cri d'alarme, l'idée a fait son chemin au sein de la Municipalité. En avril 2013, elle a organisé un atelier créatif qui a abouti sur un projet phare baptisé «Cœur de ville».

### Forte croissance démographique et économique

Cette initiative est d'autant plus nécessaire que Nyon croît à vive allure, plus vite que la Suisse et le canton de Vaud. La ville devrait compter 25 000 habitants en 2025, contre 19 000 aujourd'hui, tandis que le nombre d'emplois devrait avoisiner les 15 000 à la même date, contre 12 000 actuellement. «Cette évolution va multiplier nos besoins en logements, en infrastructures routières, en infrastructures hôtelières et en équipements commerciaux, administratifs et communautaires, explique Daniel Rossellat, le syndic de la ville. Par chance, la commune est propriétaire de terrains inutilisés depuis longtemps et qui ne demandent qu'à être réhabilités.»

Pour mémoire, la cité de La Côte est coupée en deux par la voie de chemin de fer, avec le quartier du Martinet du côté nord de la gare et les quartiers de Perdtemps et de la Morâche du côté sud. Ces deux zones ne communiquent guère, reliées par deux >>>

**«La ville de Nyon devrait compter 25 000 habitants en 2025, contre 19 000 aujourd'hui.»**



**Daniel Rossellat, syndic de Nyon.**  
«Cœur de ville» va multiplier nos besoins en logements.»

**«Cœur de Ville» a un horizon à vingt ans. Il va nous servir de ligne directrice, de vision.»**

tunnels relativement excentrés. Quant au centre-ville, il se résume à la rue de la Gare que le piéton parcourt dans un sens puis dans l'autre, sans vraiment en sortir. Résultat : l'attractivité commerciale du centre ne cesse de reculer. Sans compter que Nyon doit faire face à la concurrence des grands centres commerciaux et des pôles métropolitains, comme Lausanne et Genève.

Et si, entre le Paléo, le Festival des Arts Vivants, mêlant théâtre et danse, ou Visions du Réel, centré sur les films documentaires, la ville de La Côte témoigne d'une vitalité culturelle exceptionnelle, ces différentes manifestations sont éclatées et manquent de lieux pour s'exprimer pleinement. «D'un point de vue urbain, l'un des grands défis est de renverser la tendance actuelle qui fait que le centre-ville devient monofonctionnel, dit Pierre Wahlen, architecte et représentant des Verts au Conseil communal. Actuellement, ne peuvent y résider que les ménages et les commerces les plus riches. Il faut impérativement redonner un peu de vie à cette ville qui se meurt lentement.»

**Favoriser les échanges et les rencontres**

Pour l'essentiel, le projet «Cœur de ville» comprend quatre volets, complémentaires les uns des autres. Le premier consiste à développer une «boucle des adresses» entre la rue de la Gare et l'avenue Viollier, en y renforçant les commerces. Ce qui permettra de décroiser la rue de la Gare. Le deuxième volet vise à aménager un «quartier des contacts» dans le secteur du Martinet actuellement en friche, pour y transplanter un immeuble administratif et un hôtel d'affaires, ainsi que des logements à l'arrière, protégés du bruit des voies. «Pour favoriser la mobilité entre les deux secteurs, les passages sous-voies seront améliorés, avec notamment un nouveau tunnel à la hauteur de l'avenue Viollier», explique Daniel Rossellat.

Troisièmement, le programme prévoit de créer un «quartier culturel» dans le secteur de Perdtemps qui accueillera un parking souterrain et transformera en parc urbain l'actuel parking en surface, ainsi que des équipements consacrés aux arts du spectacle, avec une nouvelle grande salle, des cinémas ou une médiathèque.

Le quatrième volet concerne l'aspect le plus central du projet nyonnais, autour duquel tournent les trois autres : la mobilité. Avec l'amélioration de l'offre des CFF, l'accent est mis sur la mobilité douce. Il s'agit de favoriser l'accès aux piétons et aux cyclistes et de créer des parkings qui entoureront le centre-ville, afin d'éviter le trafic automobile de transit. «Ce qui permet de faire venir au centre de Nyon ceux qui ont quelque chose à y faire et de détourner ceux qui ne font qu'y passer en voiture, ce qui n'est intéressant pour personne», explique Pierre Wahlen.

Selon l'architecte, la ville va ainsi dans le bon sens : «On reproche souvent aux politiques de manquer de vision d'ensemble, voire de vision tout court. Ici, il y a un véritable recul qui est pris, une distance pour répondre à toute une série de problèmes auxquels on répondait autrefois au cas par cas. Il y a une véritable cohérence dans ce projet, commente-t-il. Le danger, ce sont les recours, qui risquent de ralentir sa réalisation. Au fil des années qui passent, il faudra pouvoir maintenir cette cohérence et notre enthousiasme.» Une prudence que Daniel Rossellat résume ainsi : «Cœur de Ville» a un horizon à vingt ans. Il va nous servir de ligne directrice, de vision. Ce sera un peu comme une longue marche dont on sait où elle mène, mais dont le trajet dépendra des conditions de la route.» ■



Esquisse de la «boucle des adresses» tirée du compte rendu de l'atelier Non-Stop organisé les 22 et 23 avril 2013.

Source : [www.nyon.ch/multimedia/docs/2013/08/PM131-Coeur-Ville.pdf](http://www.nyon.ch/multimedia/docs/2013/08/PM131-Coeur-Ville.pdf)

Offre d'emploi



recrute un(e) commercial(e) RP basé(e) à Nyon/Lausanne

**Vos tâches :**

- renforcer la visibilité et la notoriété de vos clients par la vente d'espaces publicitaires
- développer un portefeuille de clients, des partenariats et des synergies
- représenter le groupe immobilier par votre savoir-être et votre savoir-faire.

**Nous demandons :**

Vous avez d'excellentes aptitudes de communication et recherchez le contact humain • Vous êtes à l'aise avec les chefs d'entreprise et les décideurs • Vous veillez à développer une relation clientèle durable et de confiance • Vous êtes charismatique • De formation commerciale, vous disposez d'une expérience dans la vente et l'acquisition de nouveaux clients • Vous parlez l'anglais, l'allemand un atout. Si cette annonce vous intéresse, écrivez-nous à l'adresse suivante:

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE – Département des Ressources humaines – rh@spg.ch – www.spg.ch**

Groupé SPG-RYTZ



*Marque de confiance*



**Installations sanitaires ferblanterie sàrl**  
Service d'urgence 24/24 | tél. 022|885 03 85 ou 022|329 36 04  
17, rue François-Dussaud - cp 1628 - 1211 Genève 26  
fax 022|885 03 88 ou 022|328 90 09 | [www.nl-sanitaire.ch](http://www.nl-sanitaire.ch)

**FERBLANTERIE  
INST.SANITAIRES  
R.JUILLARD**  
succ. Nl. Sanitaires Ferblanterie sàrl



Cet été, le projet « Contextes » du bureau Paysagestion SA, sera réalisé à la place Pépinet de Lausanne dans le cadre de Lausanne Jardins 2014.

**immojardins**



## Du jardin urbain à la ville agricole

Par Valérie Hoffmeyer

*Quelle place pour les champs et le jardin dans les agglomérations lémaniques? Deux manifestations culturelles, l'une à Genève, l'autre à Lausanne, proposent cet été près de quarante jardins temporaires pour esquisser des réponses qui se veulent innovantes, drôles et festives. Avant-goût.*

**«Le pari est de faire de l'arc lémanique une destination paysagère de choix.»**

Un bélier géant gonflable tenant tête à la ville qui risque de s'installer dans son pré; cinq échantillons prélevés dans des parcs suisses, qui squattent des places de stationnement; un jardin potager qui pousse dans une terre amendée de... compost issu de toilettes sèches. Ce ne sont là que trois des trente-neuf jardins qui seront visibles cet été dans les rues de Lausanne et dans cinq communes du canton de Genève. Issues de l'imaginaire d'artistes, de plasticiens, de paysagistes et de jardiniers venus de toute l'Europe, ces installations sont les lauréates des deux concours organisés presque simultanément par «Lausanne Jardins» (cinquième édition cette année) et «Genève, villes et champs» (première édition).

Si l'on trouve, parmi les acteurs qui portent le projet «Genève, villes et champs», quelques-uns de celles et ceux qui ont fait les beaux jours de «Lausanne Jardins», les deux manifestations sont pourtant indépendantes l'une de l'autre: toutes deux sont le fait d'associations distinctes, qui bénéficient du soutien financier et logistique de leurs communes et cantons respectifs. Aux fonds publics s'ajoutent des partenariats privés et institutionnels, dont celui de la Loterie Romande. Chacune dispose de sa propre équipe, de son propre concours et jury.

Qu'en sera-t-il du public? Pourquoi coupler deux événements de nature si proche? Sur le plan touristique, le pari est de faire de l'arc lémanique une destination paysagère de choix à l'été 2014, proposant des événements complémentaires dans un territoire restreint. Et sur le plan local, l'intention est de titiller visiteurs et habitants sur des enjeux brûlants – la densification des villes, l'urbanisation des champs... – mais sur un mode ludique et populaire. Car dans les deux fêtes, il sera question de paysages temporaires et de jardins utiles, de développement urbain et d'avenir de l'agriculture, avec des installations à déguster, à observer et à jouer. Certaines seront installées en plein champ ou sur les toits et dans les rues.

### «Lausanne Jardins», événement international

La réputation de «Lausanne Jardins» devrait jouer les locomotives pour «Genève, villes et champs». Organisée pour la première fois en 1997, cette manifestation culturelle >>>

#### Pour en savoir plus

##### «Lausanne Jardins»

Du 14 juin au 11 octobre 2014  
[www.lausannejardins.ch](http://www.lausannejardins.ch)

##### «Genève, villes et champs»

Été 2014  
[www.geneve-villesetchamps.ch](http://www.geneve-villesetchamps.ch)





Avenue de la Praille 45  
1227 Carouge  
Tél 022 784 16 77  
Fax 022 784 16 83  
[www.caragnano.ch](http://www.caragnano.ch)

**«En remplaçant les voitures par un parterre de géraniums, on se demande comment ce parvis a bien pu devenir un parking: accident ou négligence?»**

autour du jardin dans la ville a alors pour mission de renouveler le regard des Lausannois – d’un jour ou de toujours – sur leur cité, quitte à chambouler leurs routines urbaines. De jardin en jardin, souvent avec le langage partagé des fleurs, des feuilles, des lianes et même des fraises, on soulève des questions qui animent toutes les villes du monde. Ainsi, en remplaçant les voitures par un parterre de géraniums, on se demande comment ce parvis a bien pu devenir un parking: accident ou négligence? Ou encore cette fragile passerelle jetée dans le vide, vers le lac, qui redit l’incroyable panorama dont jouit Lausanne. Quadriennale, «Lausanne Jardins» devient un rendez-vous couru et discuté par des artistes et des paysagistes venus de toute l’Europe. Et les visiteurs visitent, les journalistes racontent, la notoriété monte. Les commissaires de la manifestation se succèdent – dont l’actuel architecte cantonal genevois, Francesco Della Casa –, les crédits sont reconduits d’édition en édition. Evénement aujourd’hui reconnu sur le plan local et international, soutenu depuis toujours par la municipalité, «Lausanne Jardins» investit, au fil des éditions, coins perdus et parvis historiques, mais épousant de préférence les territoires en mutation: les plateaux ferroviaires qui étagent Lausanne sur la vallée du Flon font les beaux jours de l’édition 2004; le métro M2 qui tend son fil dans la pente nord-sud de la ville, trace dessus-dessous le parcours 2009.

La cuvée 2014 questionne la manière de jardiner la ville au XXI<sup>e</sup> siècle. Sous le titre *Landing*, les vingt-cinq jardins lauréats (sur cent quatre-vingts candidats internationaux) seront à la fois modulables, utiles, multipliables, contextuels et voyageurs. Un peu tout en somme, à l’image de ce qu’on attend de la ville aujourd’hui.

**Une première pour «Genève, villes et champs»**

Dans la dynamique des grands projets du canton, menés actuellement en dix secteurs stratégiques, «Genève, villes et champs» a choisi une thématique des limites, entre ville et agriculture, entre champs habités et champs cultivés. Au total, quatorze jardins ont été sélectionnés (sur cinquante projets candidats), le long d’un parcours qui s’étend du centre de Bernex au Bois de la Bâtie, en ville de Genève. L’itinéraire vagabonde entre le Rhône et la plus récente ligne de tram, le TCOB, offrant de multiples entrées au gré des cinq communes traversées. Chacune d’elles est partenaire de la manifestation.

A noter que la totalité des projets ont été exposés au public deux fois en 2013, séparément dans leurs cantons respectifs à l’issue du concours, et ensemble dans les couloirs de la Haute école du paysage, d’ingénierie et d’architecture de Genève (Hepia). Partenaire des deux événements, l’Hepia a par ailleurs mis sur pied des ateliers d’étudiants qui investiront de leurs propositions certains des sites de «Genève, villes et champs» et «Lausanne Jardins». Plusieurs autres écoles participent à l’une et l’autre des manifestations, que ce soit l’Ecole cantonale d’art de Lausanne (ECAL), le Centre d’enseignement professionnel (CEP) et le Centre de Lullier notamment. Sans compter les écoles des communes et les sociétés locales. Toujours dans le cadre des partenariats avec les hautes écoles, «Genève, villes et champs» collabore aussi avec la Haute école d’art et de design de Genève (HEAD) pour son identité visuelle, sa communication digitale et sa signalétique. Des entreprises privées, notamment dans le domaine de la construction et de l’agriculture, apportent qui un soutien logistique, qui une contribution financière. Les vernissages sont prévus pour les 13 et 14 juin. ■



«Jardin de lecture». Situé près du futur parc agro-urbain de Bernex, cette ancienne décharge sera transformée en un jardin où lire et flâner. C’est l’une des 14 installations visibles de juin à octobre entre le Bois de la Bâtie et Bernex, dans le cadre de la manifestation «Genève, villes et champs».

Ce jardin est piloté par le bureau Guido Hager, architecte paysagiste, Zurich.

Publicité

**Tracteur X125**  
Conduite très simple,  
coupe 107 cm  
Prix catalogue : 5'390.-  
1'400.- reprise

**3'990.- net**

**LE BON CHOIX**

**John Deere, une gamme de machines traditionnelles et automatiques**

**Robot Tango**  
Devis « prix clé en main »  
Fourniture,  
installation,  
programmation  
et assistance

**Chalut**  
Green Service

JUSSY 022 759 91 91 MIES 022 755 60 22 CUGY 021 731 29 91  
[www.chalut-greenservice.ch](http://www.chalut-greenservice.ch)

**JOHN DEERE**  
[www.johndeere.ch](http://www.johndeere.ch)

# Casimo Peinture S A

## Peinture en Bâtiment



## Papier-peint Crépi

## Rénovation

Chemin du Repos 6  
Petit Lancy CH - 1213

T +41 (0)22 796 40 71  
P +41 (0)79 449 17 76  
F +41 (0)22 796 53 28

[casimo-peinture@hotmail.com](mailto:casimo-peinture@hotmail.com)



La ville d'Aarau (AG) est la lauréate du Prix Wakker 2014. Ensemble de bureaux et de logements situé à Hintere Bahnhofstrasse.

© G. Bailly/Keystone

## ► L'urbanisme aussi a son Graal: le Prix Wakker par Alexander Zelenka

«C'est à cet engagement pour la sauvegarde de l'identité des localités qu'a d'abord rendu hommage le Prix Wakker.»

*Le Prix Wakker encourage depuis quarante ans l'urbanisme suisse. Décerné depuis 1972 par l'association Patrimoine suisse, le Prix Wakker récompense chaque année une commune helvétique pour ses efforts en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de protection de sites construits. De Stein am Rhein (SH), première commune primée, à Aarau (AG), lauréate de l'édition 2014, cette distinction reflète aussi l'évolution de la Suisse urbaine.*

Montrer au grand public que l'urbanisme, l'aménagement du territoire et la protection des sites construits ne sont pas une matière sèche et difficile d'accès: tel est le pari de Patrimoine suisse, qui se bat pour la préservation des monuments historiques, tout en encourageant une architecture moderne de qualité dans le cadre des nouvelles constructions. Fondée en 1905, cette organisation sans but lucratif a, depuis, mis en place diverses actions. Parmi celles-ci: le Prix Schulthess, qui prime les réalisations particulièrement réussies dans le domaine des parcs et des jardins d'agrément; le Prix Heimatschutz, qui récompense les groupes qui s'engagent pour la protection du patrimoine; la Liste Rouge, qui recense les bâtiments en péril et donne un aperçu de leur histoire et de leur situation actuelle; et enfin le Prix Wakker, lancé en 1972, qui distingue chaque année une commune pour son action en faveur de la conservation du patrimoine.

### Lutter contre la perte d'identité des localités

Pour comprendre le contexte dans lequel le premier Prix Wakker a été décerné, un retour dans le temps s'impose. «Dans l'après-guerre, l'automobile devint, avec la motorisation des masses, l'un des déterminants de la planification urbaine, rappelle Patrick Schoeck-Ritschard dans l'ouvrage 1972–2011, 40 Prix Wakker, édité par Patrimoine suisse en 2011. Redimensionnements de voirie, centres commerciaux et autoroutes urbaines avaient la cote. Or, face à la désertification des centres anciens, la transformation aveugle des villes, la résistance s'organisa. C'est à cet engagement pour la sauvegarde de l'identité des localités qu'a d'abord rendu hommage le Prix Wakker.» Première à le recevoir, en 1972, Stein am Rhein (SH) est une cité idyllique construite au bord du Rhin, dont la structure urbaine date des XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles. «Elle se caractérise par ses rues de style gothique tardif et baroque, ses jolies maisons à colombages, ses fontaines et ses tours fortifiées, écrit Marco >>>



© G. Bailly/Keystone

Aarau, immeubles d'habitation. Augustin-Keller-Strasse.

Badilatti, co-auteur de l'ouvrage précédemment cité, qui a consacré un portrait à chacune des quarante communes primées. Alors que le bâti ancien se dégrade à vue d'œil, on entreprit dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, à l'initiative d'un consortium, de remettre en état l'auberge du «Weisser Adler», l'un des bâtiments les plus menacés. L'exemple fut suivi par d'autres propriétaires privés, puis par la commune, qui rénova l'Hôtel de Ville.» Stein am Rhein s'est vu décerner le Prix Wakker, explique-t-on chez Patrimoine Suisse, parce que sa population, ses autorités et ses organes techniques ont porté attention à l'aspect d'ensemble de la ville issue du Moyen Age sans transformer celle-ci en un musée figé, mais en la développant pour en faire le lieu d'habitation d'une communauté vivante.

### Une focale élargie à l'aménagement local

Le début de la décennie 1980 marque un tournant. Avec Muttens (BL), Prix Wakker 1983, Patrimoine Suisse n'honore pas une bourgade rurale ni un village idyllique – contrairement à ce qu'elle a fait les années précédentes en primant Saint-Prex (VD), Guarda (TI), Dardagny (GE) ou encore Ernen (VS) –, mais une commune d'agglomération qui lutte afin de préserver son identité malgré une très forte pression urbaine. «Les critères purement esthétiques cèdent le pas à des considérations urbanistiques, résume Patrick Schoeck-Ritschard. Les communes sont désormais récompensées pour la requalification de leurs rues et de leurs places, ou pour la création de zones de non bâtir autour de leur centre historique.» Il faut attendre presque vingt ans pour que le Prix Wakker revienne à une ville de plus de 20000 habitants, en l'occurrence Winterthur, en 1989. La brèche est ouverte. Suivront Saint-Gall, Berne, La Chaux-de-Fonds et Genève, cette dernière ayant été récompensée en 2000 pour le travail exemplaire accompli dans le but de revaloriser l'espace public le long du Rhône. «Le prix distinguait cependant moins les vieilles villes que les efforts entrepris dans les quartiers du XIX<sup>e</sup> siècle, nuance Patrick Schoeck-Ritschard. L'attention se portait désormais sur le sort réservé aux cités ouvrières, aux sites industriels et aux édifices publics, dont on commençait à mesurer le potentiel d'identification. Parmi les lauréats de cette période figurent, par ailleurs, deux communes portant l'empreinte d'une personnalité marquante. Vrin (GR), tout d'abord, lieu de naissance de l'architecte Gion Caminada, puis Monte Carasso (TI), restructuré par Luigi Snozzi. Dans les années 90, le Prix Wakker est clairement placé sous le signe de la transformation des villes et des villages. Il valorise la capacité de penser le devenir du bâti existant et d'envisager l'avenir à partir du passé, dans les villages de montagne comme dans les grandes villes.»

### La planification au service de la qualité de vie

Le passage du nouveau millénaire coïncide avec l'élargissement du Prix Wakker aux nombreux défis auxquels sont confrontées les villes et les communes, du renforcement des centres à la reconquête de l'espace-rue, en passant par la création de nouveaux espaces verts, la densification du milieu bâti et le difficile arbitrage entre conservation et renouvellement, relève Patrick Schoeck-Ritschard: «L'attention s'est notamment portée sur les villes qui cherchaient à se débarrasser d'une image ingrate, qu'il s'agisse de Bienne (BE), de Granges (SO) ou des neuf communes de l'Ouest lausannois, honorées en 2011.» En remettant en 2012 le Prix Wakker à Koniz (BE) – plus grande commune d'agglomération de Suisse, avec une superficie de 51 km<sup>2</sup> –, Patrimoine suisse remet la problématique de l'agglomération au centre du débat. A ses yeux, la commune bernoise montre des pistes inédites en matière de gestion du trafic, de densification urbaine et de protection des espaces naturels. La commune limite avec succès le mitage du territoire en proscrivant le classement de nouveaux terrains en zone à bâtir et en densifiant les zones déjà bâties. Malgré ses presque 40000 habitants et sa proximité avec Berne, la commune lauréate présente aujourd'hui un caractère rural sur une grande partie de son territoire. En 2013, la ville de Sion est distinguée pour être «parvenue à mettre durablement en valeur les espaces publics du centre-ville». Et pour avoir su à travers son plan directeur intégrer la gestion des conflits d'utilisation du territoire aux réflexions sur la qualité du paysage. Cette année, c'est la ville d'Aarau qui est primée. Patrimoine suisse salue en particulier «ses stratégies de densification différenciées, en harmonie avec les caractéristiques propres aux différents quartiers. Des secteurs historiques et des espaces verts ont pu être sauvés ou valorisés. Ils contribuent de manière décisive à la qualité de l'espace public.» La remise officielle du prix aura lieu le 28 juin 2014 à l'occasion d'une manifestation publique. ■



Aarau. Le parc Gönhard.

**immopatrimoine**

**«Dans les années 90, le Prix Wakker est clairement placé sous le signe de la transformation des villes et des villages.»**

#### Pour en savoir plus

[www.patrimoinesuisse.ch/wakker](http://www.patrimoinesuisse.ch/wakker)  
La remise officielle du prix aura lieu le 28 juin 2014 à la Markthalle, Färberplatz, Aarau.

**A lire** – 1972-2011, 40 Prix Wakker, Patrimoine suisse, 2011, 187 pages.

# ENTREPRISE DE NETTOYAGE



## M. NOYA

6, rue des Eaux-Vives  
1207 Genève

Tél. 022 736 23 05  
Fax 022 736 24 70  
Natel 079 203 67 55

## SaniFerblanterie

Installations sanitaires, Dépannages

Ferblanterie, Couverture

Entretien toitures



**SaniFerblanterie**

CP 1122

1227 Carouge

T 079 409 16 79

E [saniferblanterie@gmail.com](mailto:saniferblanterie@gmail.com)

Au fil de l'eau...

**L'AGORA.** Lumineux et entièrement vitré, il accueillera bientôt à Lausanne le Centre suisse du cancer.



## ▶ Lausanne, future capitale de la lutte contre le cancer

Par Fabienne Bogádi

**immorecherche**

**Quelque 400 médecins, chercheurs et bio ingénieurs seront bientôt réunis sous un seul toit: le Centre suisse du cancer Lausanne (SCCL). Issu d'un partenariat entre le CHUV, l'Université de Lausanne (UNIL), l'EPFL et la Fondation ISREC, ce pôle d'excellence mettra l'accent sur l'innovation en matière de stratégies thérapeutiques, sans jamais perdre de vue le bien-être du patient.**

Ce qui frappe d'abord dans ce projet, c'est l'enthousiasme qu'il soulève. Les mots «magnifique», «projet porteur», «haut de gamme» reviennent dans toutes les bouches lorsqu'il s'agit de l'évoquer. Il est né en janvier 2013, lorsque le CHUV et l'UNIL par le biais du Centre Ludwig pour la recherche sur le cancer, et l'EPFL, par le biais de la Fondation ISREC (Institut suisse de recherche expérimentale sur le cancer), ont signé une déclaration d'intention visant à la création commune du Centre suisse du cancer Lausanne (SCCL). «Depuis des années, Lausanne abrite une constellation d'instituts de recherche, de fondations, de médecins et de chercheurs dédiés au cancer, explique Philippe Moreillon, professeur en médecine et vice-recteur de l'Université de Lausanne. Il nous a semblé logique de rassembler ces forces pour créer un centre d'excellence en territoire vaudois.» Ce centre devrait accueillir, dès 2016, pas moins de 400 chercheurs et cliniciens, qui seront ainsi rassemblés sous un même toit, le bâtiment AGORA – Centre du cancer, prochainement bâti sur le site du CHUV.

### Un espace pour dialoguer

Le futur bâtiment, lumineux, entièrement vitré, a été conçu par le bureau d'architectes Behnisch de Stuttgart. L'organisation des plans mettra en relation les différentes activités du centre, avec des connexions horizontales et verticales entre le laboratoire, les bureaux, les lieux d'échanges interdisciplinaires et les postes de travail informels, et ce afin de favoriser la communication disciplinaire et interdisciplinaire, un élément central pour les chercheurs. D'où son nom AGORA, qui signifie place publique: «L'objectif est de stimuler ce que les Américains nomment l'effet cafétéria, reprend Philippe Moreillon. Enfermé dans son laboratoire, le chercheur ne voit jamais son voisin, il ne prend plus de recul. Alors que devant la machine à café, il va rencontrer ses collègues médecins et chercheurs, leur poser des questions, échanger, partager et innover. On ne peut rêver mieux.» >>>

**«Dès 2016, pas moins de 400 chercheurs et cliniciens seront ainsi rassemblés sous un même toit.»**

### Pour en savoir plus

Vous trouverez des informations détaillées sur le Centre suisse du cancer Lausanne à l'adresse: [www.chuv.ch/onc-sccl](http://www.chuv.ch/onc-sccl)



© E. Deroze - CEMCAV - CHUV

**Le professeur George Coukos,** chef du Département d'oncologie du CHUV, dirigera le SCCL.

### Trois missions

Le SCCL sera dirigé par le professeur George Coukos, chef du Département d'oncologie du CHUV et directeur du Centre Ludwig de l'UNIL pour la recherche sur le cancer. Dans cette tâche, il sera secondé par le professeur Douglas Hanahan, actuel directeur de l'ISREC. «Le fait que deux professeurs américains renommés soient venus en Suisse pour y travailler est un excellent signal», se réjouit Catherine Labouchère, députée PLR au Grand Conseil vaudois et membre du Conseil de fondation de l'ISREC.

Cette agora scientifique et médicale consacrée au cancer poursuivra trois missions en particulier. «Notre première mission consistera à innover pour améliorer la prise en charge des patients, détaille le professeur George Coukos. Notre deuxième mission sera de créer des ponts entre les médecins et les chercheurs. C'est fondamental, car si de leur côté les chercheurs sont menés par la curiosité et investiguent toutes les voies possibles pour mieux comprendre et mieux lutter contre la maladie, les praticiens, eux, connaissent les besoins des patients.» Quant à la troisième mission du SCCL, elle concerne la relève et la formation des jeunes chercheurs. «Grâce à ce centre, ils seront en contact avec des scientifiques confirmés, des médecins et des patients», souligne pour sa part Catherine Labouchère.

### Le patient au centre

«Ce qui me plaît particulièrement dans ce projet, c'est qu'il met le patient au centre, poursuit la députée. Le cancer est une maladie ayant une forte prévalence. Avec le vieillissement de la population, elle constituera un problème de santé publique important. Le canton de Vaud a décidé depuis longtemps que l'oncologie était un domaine phare où il fallait investir.» C'est pourquoi les autorités vaudoises ont accordé aux initiateurs du centre un droit de superficie pour construire le bâtiment.

Le projet AGORA - Centre du cancer a été devisé à 70 millions de francs. La Fondation ISREC a d'ores et déjà accordé une première tranche de 15 millions, à laquelle vient s'ajouter un legs de 10 millions dédié à la Fondation. Actuellement, le financement est donc assuré à 50%. «Il y a une grande motivation autour de ce projet, beaucoup d'efforts et peu d'égoïsme, conclut Philippe Moreillon. Nous regardons tous dans la même direction.» ■

**«Actuellement, le financement est assuré à 50%.»**

### Deux institutions majeures

Fondée le 18 juin 1964, la **Fondation ISREC** est une fondation privée sans but lucratif. Elle a actuellement pour tâche de soutenir des projets de recherche qui favorisent le transfert de connaissances et la collaboration entre recherche fondamentale et recherche clinique. Ces projets innovateurs permettent de traduire les découvertes en résultats et sont prometteurs pour le futur traitement du cancer humain. En 2008, la Fondation ISREC a été intégrée à la Faculté des sciences de la vie à l'EPFL. Elle est fortement impliquée dans le projet AGORA - Centre du Cancer. Notamment par le biais de la recherche fondamentale dans le domaine des fondements du développement des cellules cancéreuses.

**L'Institut Ludwig pour la recherche sur le cancer** (Ludwig Institute for Cancer Research, LICR) est une organisation mondiale sans but lucratif engagée dans le domaine de la recherche sur le cancer. Il est présent à Bruxelles, Lausanne, Melbourne, New York, Oxford, San Diego, São Paulo, Stockholm et Uppsala. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, son antenne suisse est intégrée à l'Université de Lausanne, sous le nom de «Centre Ludwig de l'Université de Lausanne pour la recherche sur le cancer». Cet institut offre chaque année à Lausanne quelque 6 millions de francs destinés à payer les salaires des chercheurs. Ces derniers se penchent plus précisément sur les développements de l'immunité contre le cancer, entre autres le mélanome. ■

Publicité

**f.fonseca s.a.**  
gypserie-peinture  
papiers peints

Tél. & Fax. +41 (0)22 321 73 23  
Portable +41 (0)76 389 73 23  
contact@fernando-fonseca.ch  
www.fernando-fonseca.ch

Rue des Rois 2  
CH-1204 Genève

**S Tile & Stone s.r.l.**  
Pose de carrelage & pierre naturelle

32 ch des Muguets  
1234 Vessy/GE  
Tel. & Fax: 022 342 18 08  
Mail: info@s-tileandstone.com  
manu@s-tileandstone.com





## ENTREPRISE HALDIMANN



*Décoration – Peinture – Papiers-peints – Gypserie*

34-35, Av. du Lignon – 1219 Le Lignon – Tél.: 022 345 12 18 – Fax: 022 345 17 35 – [www.haldimandeco.ch](http://www.haldimandeco.ch)

# «La Black Line»

Le nettoyage doit aussi être chic...

Rue Baylon 8b  
1227 Carouge  
Tél: 022 307 14 14  
Fax: 022 307 14 21  
E-mail: [grellor@grellor.com](mailto:grellor@grellor.com)

[www.grellor.com](http://www.grellor.com)

Articles, machines et produits de nettoyage.

*vo*  
*tre*  
*artisan*

Plomberie  
Couverture  
Ferblanterie

***alex bur***  
***michel bur*** *successeur*

DE JOUR

*ET*  
*DE NUIT*

022 320 42 02

**SDS**

Service de  
Dépannage  
Sanitaire

***alex bur***

DE NUIT  
ET 7 JOURS  
SUR 7

*vo*  
*tre*  
*projeteur*

Etudes techniques et expertises  
installations sanitaires  
et ferblanterie

***bureau d'études techniques***  
***michel bur***

Rue Micheli-du-Crest 11bis  
1205 Genève  
Tél. 022 320 42 02  
Fax 022 781 29 31



# SPG FINEST PROPERTIES

Superior Living in Switzerland



## VOTRE RÉSIDENCE EN SUISSE


GENÈVE • VAUD • VALAIS • NEUCHÂTEL • GSTAAD



Nous disposons d'un portefeuille de biens situés au cœur des plus belles vues panoramiques de Suisse.

Suivez-nous :

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

 SPG Finest Properties

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

### GENÈVE

SPG FINEST PROPERTIES S.A.  
Rte de Frontenex 41A • 1207 Genève  
T. +41 (0)58 810 30 30  
[geneva@spgfinestproperties.ch](mailto:geneva@spgfinestproperties.ch)

### NYON

SPG FINEST PROPERTIES S.A.  
Av. Alfred-Cortot 7 • 1260 Nyon  
T. +41 (0)58 810 36 50  
[nyon@spgfinestproperties.ch](mailto:nyon@spgfinestproperties.ch)

### LAUSANNE-OUCHY

SPG FINEST PROPERTIES S.A.  
Pl. de la Navigation 14 • 1006 Lausanne-Ouchy  
T. +41 (0)58 810 35 50  
[lausanne@spgfinestproperties.ch](mailto:lausanne@spgfinestproperties.ch)

# Cinq résidences de luxe

## Five exceptional residences



ALLEMAGNE

FRANCE

AUTRICHE

SUISSE

Chambésy (GE)

ITALIE



**SPG FINEST PROPERTIES**

Superior Living in Switzerland

## SUISSE - Chambésy (Genève)

Beau projet résidentiel de prestige « Les Rives de Chambésy » conçu par l'architecte Samuel Bendahan.

Bâti dans un parc de 4000 m<sup>2</sup> magnifiquement arboré, sur la rive du lac, cet ensemble offre 5 résidences luxueusement réalisées. Le choix et la qualité des matériaux, les aménagements intérieurs et extérieurs, ainsi que le soin apporté aux finitions sauront satisfaire les exigences des propriétaires. Les résidences comportent des salles de réception, des chambres spacieuses, des espaces pour divertissements (home cinéma, gym, cave, etc.) ainsi que de belles terrasses ou jardins orientés vers le lac Léman avec une vue panoramique. Des entrées surveillées, un système d'alarme ainsi que les garages souterrains garantissent une sécurité optimale. Un accès direct au lac et un ponton d'amarrage complètent agréablement ce projet exceptionnel.

*Luxurious residential project « Rives de Chambésy » designed by the architect Samuel Bendahan.*

*Built in a beautiful tree lined park of 4000 sq. m. directly on the waterfront, southern side of the lake; this magnificent residential development offers a choice of materials and the prestigious fittings used inside and out reflect the care taken to please the discerning client. The residential development contains the reception rooms, spacious bedrooms, lower ground floor space (home cinema, gym, wine cellar etc.) to the beautiful large terraces or gardens facing the lake. Secured entrance, underground parking space and state of the art alarm systems guarantee efficient and reliable security. A direct access to the lake with a mooring possibility brings the magic right to your doorstep.*

Prix / Price: CHF

CHF 4-8 Millions

8-12 M.

12-15 M.

15-20 M.

> 20 M.

MEMBRE DU GROUPE SPG-RYTZ

SPG Finest Properties Route de Frontenex 41 A CH-1207 Genève  
T +41 (0)58 810 30 30 geneva@spgfinestproperties.ch  
www.spgfinestproperties.ch SPG Finest Properties

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

# Somptueux Chalet

## Magnificent Chalet



**SPG FINEST PROPERTIES**

Superior Living in Switzerland

## SUISSE - Verbier (Valais)





Chalet de luxe au pied des remontées mécaniques avec un appartement indépendant de 2 chambres à coucher.

Réparti sur 4 niveaux, avec des vues imprenables sur le Grand Combin, il dispose d'un espace à vivre ouvert avec une cheminée centrale et d'une terrasse aménagée avec un «hot tub» canadien. Avec une surface de 714 m<sup>2</sup> il dispose d'une suite parentale avec cheminée et terrasse privative, de 4 chambres, avec leur salle de bains ou douches, d'un espace détente avec une piscine intérieure, une salle de fitness, un hammam, un sauna et une salle de massage. Une table de billard, une salle «home-cinéma» et des caves à vins font partie des détails surprenants. Le garage pour 3 voitures est accessible depuis le chalet. Également disponible à la location.

*Luxury chalet, located just below the ski-lifts with an attached 2 bedroom apartment.*

*This property of four levels offers unrestricted views of the Grands Combins, an open-plan living area with a central fireplace and part of the terrace is arranged with a barbecue and a Canadian cedar wood hot tub. With a living area of 714 sq. m. it has a penthouse suite with a glass fireplace and private terrace, 4 bedrooms with private bathrooms, a relaxation area with an indoor pool, a gym, a hammam, a sauna and a massage room. It also has a billiard table, a fully sound-proofed home cinema room and wine cellars. The garage for 3 vehicles is accessible from the chalet. Also available for rentals.*

Prix / Price: CHF 

 CHF 4-8 Millions  8-12 M.  12-15 M.  15-20 M.  > 20 M.

MEMBRE DU GROUPE SPG-RYTZ

SPG Finest Properties Route de Frontenex 41 A CH-1207 Genève  
T +41 (0)58 810 30 30 geneva@spgfinestproperties.ch  
www.spgfinestproperties.ch  SPG Finest Properties

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

# Duplex avec vue exceptionnelle

## Duplex with exceptional view



### SUISSE - Nyon (Vaud)






Situé à deux pas du lac, à proximité des zones piétonnes, cet objet bénéficie d'une bonne situation.

Sis au 3<sup>rd</sup> étage d'un ancien immeuble classé, entièrement rénové, ce luxueux attique duplex offre une vue imprenable sur le lac, les Alpes et le château de Nyon. Bénéficiant d'une surface brute d'environ 315 m<sup>2</sup>, cet appartement est réparti sur 2 niveaux. À l'étage inférieur, il dispose d'une cuisine agencée, d'un séjour avec vue sur le lac ainsi que de 3 chambres avec 2 salles d'eau dont une chambre avec dressing. Les surcombles proposent un vaste espace doté de poutres apparentes avec vue sur le lac et le château. Cet appartement bénéficie de finitions de qualité et de prestations exclusives comme un ascenseur permettant d'avoir un accès privatif directement à l'appartement. Une cave et une place de parc pour 2 véhicules complètent l'objet.

*Situated close to the lake, with access to pedestrian areas, this property is conveniently located.*

*On the 3<sup>rd</sup> floor of an old classified building, entirely renovated, this luxury split-level attic apartment offers unrivalled views of the lake, Alps and Nyon castle. With a total surface area of 315 sq.m., this apartment is situated on two levels. On the lower floor, there is a fully-equipped kitchen, a living room with a view of the lake, and 3 bedrooms with 2 bathrooms and one with a dressing room. The area under the eaves includes a large space with exposed beams and a view of the lake and castle. This apartment enjoys a quality finish and exclusive feature of a private lift provides direct access to the apartment. A large cellar and roomy parking place for 2 vehicles complete the offer.*

Prix / Price: CHF <img alt="house icon" data-bbox="498 838 516 853"/>

 CHF 4-8 Millions  8-12 M.  12-15 M.  15-20 M.  > 20 M.

FRANCE

ALLEMAGNE

AUTRICHE

SUISSE

Nyon (VD)

ITALIE



**SPG FINEST PROPERTIES**

Superior Living in Switzerland

MEMBRE DU GROUPE SPG-RYTZ

SPG Finest Properties Avenue Alfred-Cortot 7 CH-1260 Nyon  
T. +41 (0)58 810 36 50 nyon@spgfinestproperties.ch  
www.spgfinestproperties.ch  SPG Finest Properties

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

# Propriété pieds dans l'eau

## Waterfront property



**SPG FINEST PROPERTIES**

Superior Living in Switzerland

## SUISSE - Prangins (Vaud)

Idéalement située à 25 minutes de l'aéroport de Genève et 5 minutes de Nyon, à proximité des principales écoles internationales, cette propriété de maître dispose d'un environnement d'exception avec son accès direct au Lac Léman et sa vue imprenable sur le Mont Blanc.

Érigée sur une parcelle de plus de 12000 m<sup>2</sup> disposant d'un ponton privé avec couvert à bateau, elle bénéficie d'une situation rare et d'un splendide parc avec essences centenaires. Une allée mène à la propriété principale offrant plus de 500 m<sup>2</sup> habitables. Elle dispose de magnifiques pièces de réception avec cheminée et hauts plafonds. Une belle terrasse abritée est accessible par le salon. La piscine extérieure comprend un pool house aménagé. Un pavillon de gardien, ainsi qu'un appartement pour le personnel avec accès indépendant complètent cette offre.

*Ideally situated 25 minutes from Geneva Airport and 5 minutes from Nyon, close to all the main international schools, this lakeside mansion enjoys an exceptional environment with its own direct access to Lake Geneva and stunning view of Mont Blanc.*

*Built on a parcel of over 12000 sq. m., it has a private pontoon and boat-port adding to its rare location and splendid gardens. A driveway leads to the main building that offers a living area of more than 500 sq. m. It has magnificent reception rooms with open fireplaces and high ceilings. A beautiful, sheltered terrace can be reached from the lounge. The outside swimming pool has a fully equipped pool house. A warden's lodge and a staff apartment, with separate entrance, complete this property.*

Prix / Price: CHF

CHF 4-8 Millions 8-12 M. 12-15 M. 15-20 M. > 20 M.

MEMBRE DU GROUPE SPG-RYTZ

SPG Finest Properties Avenue Alfred-Cortot 7 CH-1260 Nyon  
T. +41 (0)58 810 36 50 nyon@spgfinestproperties.ch  
www.spgfinestproperties.ch SPG Finest Properties

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



### Faites appel à nos courtiers pour un conseil sur mesure

Nos services :

- ▶ Estimation gratuite de votre bien basée sur notre connaissance approfondie du marché local.
- ▶ Accompagnement personnalisé dans toutes vos démarches en vue de vendre.
  - ▶ Une présence marquée dans la presse et sur Internet

Contactez-nous au 058 810 30 20  
vente@spg.ch

Renseignements sans engagement

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Route de Frontenex 41A | CH - 1207 Genève | www.spg.ch  
Tél.: +41 58 810 30 20 | Fax: +41 58 810 30 35

Groupe SPG-RYTZ

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Visitez notre site Internet  
www.spg.ch  
aussi disponible en  
version mobile en  
et application  
Disponible sur  
App Store



## Les plages de Dardagny (GE)



**Au cœur du vignoble genevois dans un charmant village**  
**12 30 appartements en PPE de 4 à 6 pièces à vendre sur plan**

- Situation calme à deux pas de la rivière de l'Allondon et de sa plage
  - Gare CFF à proximité
- À 10 minutes de l'aéroport international de Genève
- Balcon spacieux et place de parking en sous-sol
  - Surface habitable de 88 m<sup>2</sup> à 125 m<sup>2</sup>



### Prix contrôlés par l'Etat

Réservez dès à présent votre appartement!

De CHF 480 600.- à CHF 839 300.-

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



www.spg.ch  
version mobile  
application SPG  
alertes mail online



SPG VENTES RÉSIDENTIELLES – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE  
Route de Frontenex 41A – 1207 Genève – Tél. 058 810 30 20 – Fax 058 810 30 35  
vente@spg.ch – www.spg.ch

Suivez-nous sur  SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE



## Thônex (GE)



### « Les Townhouses de Thônex » 3 Ø villas jumelles contemporaines

- Quartier résidentiel
- Surface d'environ 180 m<sup>2</sup>, 3 chambres
  - Situation calme
- Standard HPE (Haute Performance Energétique)
- Belle terrasse, jardin et couvert pour 2 voitures
  - Proche des transports et des écoles



Livraison 4<sup>e</sup> trimestre 2014. **De CHF 1 690 000.- à CHF 1 790 000.-**



SPG VENTES RÉSIDENTIELLES – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE  
Route de Frontenex 41A – 1207 Genève – Tél. 058 810 30 20 – Fax 058 810 30 35  
vente@spg.ch – www.spg.ch  
Suivez-nous sur  SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

www.spg.ch  
version mobile  
application SPG  
alertes mail online



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**1. CORSIER (GENÈVE)** – Villa familiale individuelle de 230 m<sup>2</sup> habitables, éditée sur une parcelle de 1215 m<sup>2</sup>. Située à 5 minutes du lac et rénovée avec des matériaux haut de gamme, elle dispose d'un spacieux salon/salle à manger avec cheminée, d'une cuisine neuve équipée, de 5 chambres et de 3 salles d'eau. 2 garages, une buanderie et un abri complètent cette propriété.  
**CHF 2 450 000.-**



**2. PLAN-LES-OUATES (GENÈVE)** – Dans un environnement calme, villa soigneusement entretenue, d'une surface de 318 m<sup>2</sup> habitables, bâtie sur une parcelle d'environ 1 226 m<sup>2</sup> en bordure de zone agricole. Édifiée sur 3 niveaux, elle offre 4 chambres, 2 bureaux et 4 salles d'eau. Les pièces à vivre sont spacieuses et donnent sur la terrasse, le jardin et la piscine. Le garage a une place à disposition ainsi que 3 en extérieur.  
**CHF 3 200 000.-**



**3. TROINEX (GENÈVE)** – Maison villageoise luxueusement rénovée sur une parcelle de 557 m<sup>2</sup> dans un quartier calme. Elle se compose d'un splendide salon avec une belle cheminée, poutres apparentes et mezzanine. La cuisine est neuve et entièrement équipée. La partie nuit se compose de 4 chambres et de 2 salles d'eau. La maison est partiellement excavée et munie d'une buanderie et d'une cave à vins.  
**CHF 2 900 000.-**



**4. VEYRIER/PINCHAT (GENÈVE)** – Magnifique parcelle de 1110 m<sup>2</sup> constructibles située à seulement 5 minutes du vieux Carouge, hors de toute nuisance. Elle dispose d'un projet d'architecte et d'une autorisation de construction acceptée pour une villa contemporaine de 340 m<sup>2</sup> utiles et d'un garage pour 2 voitures (le prix de vente ne comprend pas la construction de la propriété).  
**CHF 1 700 000.-**



**5. THÔNEX (GENÈVE)** – Au sein du hameau de La Villette, belle villa individuelle bâtie sur une parcelle de 5009 m<sup>2</sup>. Avec 457 m<sup>2</sup> habitables, elle comporte 13 pièces dont 9 chambres, 3 salles de bains et 4 w.c. séparés. La maison jouit d'un sous-sol entièrement excavé, d'un rez-de-chaussée de 267 m<sup>2</sup>, d'une terrasse couverte et d'un garage pour 3 voitures.  
**CHF 6 500 000.-**



**6. COLOGNY (GENÈVE)** – À deux pas du centre-ville, townhouse de 230 m<sup>2</sup> habitables avec sous-sol aménagé, située dans une résidence de haut standing sécurisée. Elle se compose d'une cuisine équipée, d'un séjour/salle à manger avec cheminée et de 4 chambres dont une suite parentale avec une salle de bains, w.c. séparé et un dressing. Un solarium, 2 salles d'eau, une véranda avec un accès au jardin, une cave, un garage souterrain pour 2 voitures et 2 places de parking extérieures sont à disposition.  
**CHF 3 000 000.-**



Exclusivité



**1. LES ACACIAS (GENÈVE)** – À proximité du centre-ville de Genève, ce charmant 4 pièces de 103 m<sup>2</sup> est en parfait état. L'appartement se compose d'un hall d'entrée ouvert sur un lumineux séjour et une cuisine entièrement équipée, ainsi qu'un w.-c. visiteurs. La partie nuit offre 2 chambres avec rangements et une salle de bains. Une cave est également à disposition.  
**CHF 1 230 000.-**



**2. LE PETIT-SACONNEX (GENÈVE)** – Idéalement placé entre l'aéroport et les organisations internationales, 4 pièces traversant de 105 m<sup>2</sup> habitables. Il offre une vue dégagée et une luminosité absolue. Il se compose d'un vaste séjour avec accès au balcon, d'une cuisine équipée, de 2 chambres, d'une salle de bains et d'un w.-c. visiteurs. Il dispose également d'une cave et d'une place de parking en sous-sol.  
**CHF 1 290 000.-**



**3. LANCY (GENÈVE)** – Dans le quartier de Lancy, à proximité de l'Avenue des Communes Réunies, appartement entièrement rénové de 4 pièces de 81.80 m<sup>2</sup> habitables. Avec un agencement harmonieux, il dispose d'un hall d'entrée, d'un séjour, d'une cuisine équipée, d'une salle de bains, d'un w.-c. visiteurs et de 2 chambres spacieuses. Cet objet, profite également d'un bel espace extérieur et d'une cave. A mi-distance de l'aéroport international et du centre de Genève, il jouit d'un emplacement idéal.  
**CHF 950 000.-**



**4. BERNEX (GENÈVE)** – Agréable 5 pièces de 87.20 m<sup>2</sup> récemment rénové, dans un secteur calme et résidentiel. Agréablement agencé, il est doté d'un séjour, d'une cuisine donnant sur le balcon de 11 m<sup>2</sup>, de 3 chambres, d'une salle de bains et d'un w.-c. visiteurs. Il dispose également d'une cave et d'une possibilité de parking en location.  
**CHF 820 000.-**



**5. TROINEX (GENÈVE)** – À deux pas de Carouge, loft de standing de 6.5 pièces en attique, d'une surface habitable de 226 m<sup>2</sup> doté d'une sublime terrasse de 175 m<sup>2</sup>. En excellent état, il propose une vaste pièce de vie pleine de lumière, une cuisine entièrement équipée, 4 chambres dont une master avec salle d'eau, une salle de bains et un w.-c. visiteurs. En annexe, un garage et une place de parking complètent l'ensemble. Sa vue imprenable sur le Jura et sa facilité d'accès sont des atouts supplémentaires qui vous permettront de concilier détente et confort.  
**CHF 2 320 000.-**



**6. CHÊNE-BOURG (GENÈVE)** – Beau 5 pièces en attique de 118 m<sup>2</sup> habitables au sein d'une résidence sécurisée. Aménagé de façon optimale, il se compose d'un hall d'entrée, d'une cuisine équipée, d'un séjour avec une cheminée et accès sur le balcon, de 3 chambres, d'une salle de bains et d'une salle de douches. Il jouit également d'un parking couvert, d'un parking extérieur et d'une cave. Le toit dispose d'une exceptionnelle terrasse privée de 120 m<sup>2</sup> offrant une note remarquable à ce bien.  
**CHF 1 500 000.-**

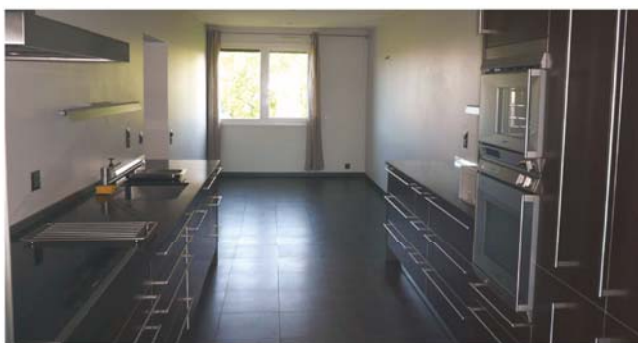


**SPG VENTES RÉSIDENTIELLES – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Route de Frontenex 41A – 1207 Genève – Tél. 058 810 30 20 – Fax 058 810 30 35  
vente@spg.ch – www.spg.ch  
Suivez-nous sur SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

www.spg.ch  
version mobile  
application SPG  
alertes mail online



**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**7. GRAND-LANCY (GENÈVE)** – Lumineux 5 pièces en attique de 150 m<sup>2</sup> doté d'un agencement optimal, d'aménagements haut de gamme et de stores électriques. Il se compose d'un salon avec accès au balcon, d'une spacieuse cuisine équipée avec un espace salle à manger et d'une suite parentale avec un dressing entièrement aménagé et une salle de douches. 2 chambres, une deuxième salle de douches et un w.-c. visiteurs complètent ce bien. Une cave et 2 places de parking sont également à disposition. **CHF 1 590 000.-**



**9. MALAGNOU (GENÈVE)** – Appartement de 4 pièces de 93.4 m<sup>2</sup> dans une résidence de standing parfaitement entretenue avec parc résidentiel. En étage élevé, il est organisé avec une partie jour, comprenant un hall d'entrée avec des rangements, un grand séjour et une cuisine équipée donnant sur un balcon ainsi qu'un w.-c. visiteurs. Dans la partie nuit, il dispose de 2 chambres dont une avec salle de douches et une salle de bains. Une cave, un emplacement de parking en sous-sol et un autre à l'extérieur sont également à disposition. **CHF 1 300 000.-**



**11. QUARTIER DE FLORISSANT (GENÈVE)** – À proximité de l'arrêt de tram et de l'école internationale se trouve ce 6-pièces de 148 m<sup>2</sup>. Dans une résidence de bon standing, parfaitement entretenu, il profite d'un environnement calme et verdoyant. L'appartement est organisé avec une partie jour, comprenant un hall d'entrée, un séjour donnant sur un balcon, une cuisine équipée ainsi qu'un w.-c. visiteurs. La partie nuit dispose de 3 chambres, d'une salle de bains et d'une salle de douches avec w.-c. Il dispose également d'une cave, d'un box et d'une place de parking en sous-sol. **CHF 2 320 000.-**



**8. GRAND-LANCY (GENÈVE)** – À proximité de l'école publique En-Seuwy, se trouve ce 4 pièces en rez-de-jardin de 109.3 m<sup>2</sup> pondérés dans une résidence de standing. Il se compose d'un salon avec accès direct sur une terrasse et un jardin exposés ouest, d'une cuisine équipée, de 2 chambres, d'une salle de bains et d'un w.-c. visiteurs. Une cave, une buanderie privative et 2 places de parking sont également à disposition. **CHF 1 150 000.-**



**10. LE PETIT-SACONNEX (GENÈVE)** – A proximité des organisations internationales et de l'aéroport, magnifique attique de 9 pièces en duplex d'une surface de 233 m<sup>2</sup> habitables plus 76 m<sup>2</sup> de terrasses. Au sein d'une résidence de standing, il dispose de 2 séjours, 2 cuisines dont une équipée, d'une possibilité d'avoir 4 chambres et de 2 salles de bains. 2 caves et un garage en sous-sol complètent cet objet rare. **CHF 3 200 000.-**



**12. PLAN-LES-OUATES (GENÈVE)** – Agréable duplex traversant de 6 pièces en parfait état d'entretien. Il est composé d'un hall d'entrée, d'un séjour, de 4 chambres avec nombreux rangements dont un avec balcon, d'une cuisine équipée et de 3 salles d'eau et d'une buanderie. Avec une orientation sud-est, il jouit d'un grand jardin de 95 m<sup>2</sup> et d'une terrasse de 22.6 m<sup>2</sup>. Une cave de 17 m<sup>2</sup> et une place de parking sont également à disposition. **CHF 1 650 000.-**



## Appartements - villa

APPARTEMENTS				
SITUATION	NB PIÈCES	PRIX	AVANTAGES	SURFACE
Le Petit-Saconnex	7 pièces	CHF 2 200 000.–	Dans la commune du Petit-Saconnex, idéalement située entre l'aéroport et les organisations internationales, se trouve cet appartement de 7 pièces d'environ 154 m <sup>2</sup> . Il dispose d'un séjour double ouvert sur un balcon, d'une cuisine équipée, de 3 chambres, d'un bureau, de 2 salles de douches et de 2 w.-c. visiteurs. Il offre 2 loggias, une cave et un box.	154 m <sup>2</sup>
Plateau de Frontenex	6 pièces	CHF 2 200 000.–	Dans une résidence de très bon standing parfaitement entretenue, entourée de verdure et au calme, 6 pièces de 142 m <sup>2</sup> . Il est organisé avec une partie jour comprenant un hall d'entrée, un grand séjour donnant sur un large balcon, une cuisine entièrement équipée, une chambre d'amis et une salle de douches avec w.-c. La partie nuit dispose de 2 chambres dont une avec dressing donnant sur un second balcon et d'une salle de bains avec w.-c. Une cave et un garage en sous-sol complètent ce bien.	142 m <sup>2</sup>
Genève	6 pièces	CHF 1 750 000.–	Spacieux 6 pièces de 132 m <sup>2</sup> à mi-distance du Parc des Bastions et du Parc Bertrand. L'appartement dispose de 4 chambres, de 2 pièces d'eau et d'un balcon. Situé à proximité de l'Hôpital Cantonal, il jouit d'une situation centrale, à seulement 10 minutes du lac Léman et à 20 minutes de l'aéroport international de Genève.	132 m <sup>2</sup>
Genève	4 pièces	CHF 1 650 000.–	Dans le quartier très prisé de Florissant et à proximité du Parc Bertrand, 4 pièces de 124 m <sup>2</sup> rénové avec goût. Dans une résidence de très bon standing, parfaitement entretenue, il profite d'un environnement calme et arboré. L'appartement comprend un hall d'entrée, un grand séjour donnant sur un agréable balcon, une cuisine entièrement équipée, 2 chambres, une salle de bains, une salle de douches ainsi qu'un w.-c. visiteurs. Une cave et un box en sous-sol complètent l'ensemble.	124 m <sup>2</sup>
VILLA				
SITUATION	NB PIÈCES	PRIX	AVANTAGES	SURFACE
Athénaz	-	CHF 1 990 000.–	Dans un cadre champêtre, à proximité des axes routiers et transports publics, charmante villa contigue de 230 m <sup>2</sup> , en pignon. Bâtie sur une parcelle d'environ 640 m <sup>2</sup> , elle dispose d'un jardin arboré et bien entretenu. La maison, avec des volumes intéressants, se compose d'un rez inférieur avec une entrée, une chambre, un w.-c. visiteurs, une pièce de rangements et un abri. Au rez supérieur, on trouve un spacieux salon avec une cheminée, une cuisine entièrement équipée avec un coin repas et un autre séjour, une salle à manger. Au 1 <sup>er</sup> étage, elle comprend une chambre parentale avec un balcon et une salle de bains privative, 3 autres chambres, une salle de bains avec w.-c. et des combles aménagés. Un box complète ce bien.	230 m <sup>2</sup>



SPG VENTES RÉSIDENTIELLES – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Route de Frontenex 41A – 1207 Genève – Tél. 058 810 30 20 – Fax 058 810 30 35

vente@spg.ch – www.spg.ch

Suivez-nous sur SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



GROUPE  
SPG-RYTZ



La force d'une implantation locale et d'un réseau mondial

CONSEIL IMMOBILIER GLOBAL  
GÉRANCE - COURTAGE - PROMOTION



CONSEIL IMMOBILIER GLOBAL



IMMOBILIER DE PRESTIGE



IMMOBILIER COMMERCIAL

SOCIÉTÉ PRIVÉE  
DE GÉRANCE S.A.

Route de Chêne 36, 1208 GENÈVE  
Tél. (0)58 810 30 00  
[www.spg.ch](http://www.spg.ch)  
alertes mail online



version mobile



Disponible sur  
App Store

RYTZ & CIE S.A.

Av. Alfred-Cortot 7, 1260 NYON  
Tél. (0)58 810 36 00  
Pl. de la Navigation 14, 1006 LAUSANNE  
Tél. (0)58 810 35 00  
[www.rytz.com](http://www.rytz.com)  
alertes mail online



version mobile

GROUPE SPG - RYTZ

Le Département des  **Ventes-Evaluations d'immeubles** c'est :

- ▶ Le réseau et l'expérience d'un acteur incontournable du marché immobilier romand depuis plus de 50 ans
- ▶ 4 professionnels expérimentés et polyglottes dont l'unique objectif est de vous aider à atteindre les vôtres
- ▶ Votre partenaire idéal pour la commercialisation de vos biens, l'analyse et l'optimisation de votre portefeuille immobilier
- ▶ Une présence active sur tout le bassin lémanique

**VENDU**  
**GENÈVE**  
**QUARTIER DES BANQUES**  
 Ensemble d'immeubles commerciaux de prestige  
**CHF 101'000'000.-**



**VENDU**  
**GENÈVE**  
**CENTRE-VILLE**  
 Immeuble commercial de prestige  
**CHF 130'000'000.-**



**VENDU**  
**LAUSANNE**  
**VILLARS SAINTE-CROIX**  
 Terrain de 16'000 m<sup>2</sup> avec permis de construire en force



**VENDU**  
**NYON**  
 Immeuble commercial de prestige



**VENDU**  
**GENÈVE**  
**THÔNEX**  
 Deux immeubles résidentiels totalisant 182 appartements vendus en SI



**VENDU**  
**GENÈVE**  
**PLAINPALAIS**  
 Immeuble mixte  
**CHF 9'850'000.-**



**GROUPE IMMOBILIER**  
**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A. – RYTZ & Cie S.A.**

**GENÈVE**  
 Route de Chêne 36  
 1208 Genève

**LAUSANNE**  
 Pl. de la Navigation 14  
 1006 Lausanne-Ouchy

T. +41 (0)58 810 30 10 | E-mail: [immeubles@spg.ch](mailto:immeubles@spg.ch)  
[www.spg.ch](http://www.spg.ch) | [www.rytz.com](http://www.rytz.com)

Groupe SPG-RYTZ



Visitez notre site Internet  
[www.spg.ch](http://www.spg.ch)  
 aussi disponible en  
 version mobile en  
 et application  




Dardagny (GE)

Immeubles résidentiels



### 3 immeubles locatifs de rendement labellisés Minergie® Composés de 36 logements de 3 à 5 pièces

- Entourés d'une zone de verdure et d'une future zone de détente
- Ces immeubles seront bien desservis par les transports en commun et proches d'importants axes routiers permettant un accès rapide et facile au centre-ville

- Immeuble B2 (loyers libres) - Prix de vente: CHF 7 817 500.–
- Immeuble B3 (loyers HM) - Prix de vente: CHF 6 762 000.–
- Immeuble B4 (loyers HM-LUP) - Prix de vente: CHF 6 762 000.–

Rendement brut: de 4.62% à 5.30%. Livraison prévue 1<sup>er</sup> semestre 2016.

MEMBRE DU  
GROUPE SPG-RYTZ



SPG VENTES & ÉVALUATIONS D'IMMEUBLES – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Route de Chêne 36 – 1208 Genève – Tél. 058 810 30 10 – Fax: 058 810 30 19

immeubles@spg.ch – www.spg.ch

Suivez-nous sur SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

## Champel (GE)

Immeuble commercial



### Magnifique hôtel particulier de haut standing Situé au cœur du quartier de Champel, à quelques minutes du centre-ville

- Cet immeuble offre plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dispose de grandes terrasses et de 3 places de parking intérieures
  - Conversion possible en logement

**CHF 6925 000.-**



**SPG VENTES & ÉVALUATIONS D'IMMEUBLES – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**

Route de Chêne 36 – 1208 Genève – Tél. 058 810 30 10 – Fax: 058 810 30 19

immeubles@spg.ch – www.spg.ch

Suivez-nous sur  SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE



www.spg.ch  
version mobile  
application SPG  
alertes mail online



MEMBRE DU  
GROUPE SPG-RYTZ

Confignon (GE)

Immeuble mixte



**Cet immeuble se compose d'un appartement en triplex  
de 200 m<sup>2</sup> et d'une partie administrative de 290 m<sup>2</sup>**

**Possibilité de convertir la partie administrative  
en 2 logements de 164 m<sup>2</sup> et 116 m<sup>2</sup>**

- Situé à proximité de l'autoroute, des transports publics, d'établissements scolaires et de commerces de proximité
- Cet immeuble dispose également d'un espace vert sans vis-à-vis, et bénéficie d'une situation idéale pour habiter et exercer une activité tertiaire
  - 4 boxes et un parking couvert pour 9 voitures complètent ce bien

**CHF 4 500 000.-**

MEMBRE DU  
GROUPE SPG-RYTZ



www.spg.ch  
version mobile  
application SPG  
alertes mail online

SPG VENTES & ÉVALUATIONS D'IMMEUBLES – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Route de Chêne 36 – 1208 Genève – Tél. 058 810 30 10 – Fax: 058 810 30 19

immeubles@spg.ch – www.spg.ch

Suivez-nous sur  SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE



Bureaux



**1. EAUX-VIVES (GE)** – Situés dans le quartier des Eaux-Vives à deux pas du lac et du centre-ville, ces locaux commerciaux de 157 m<sup>2</sup> offrent de beaux volumes et une flexibilité d'aménagement et d'utilisation, avec notamment la possibilité de changer l'affectation actuelle, qui est commerciale, pour en faire du logement. Vendus en l'état, des travaux de rafraîchissement sont à prévoir. Une cave complète ce bien.  
**CHF 1700000.-**

Bureaux



**2. EAUX-VIVES (GE)** – Situés dans le quartier des Eaux-Vives à deux pas du lac et du centre-ville, ces locaux commerciaux de 116 m<sup>2</sup> offrent de beaux volumes et de la luminosité. Conversion en logement possible. Vendus rénovés. Une cave complète ce bien.  
**CHF 1300000.-**



**SPG VENTES & ÉVALUATIONS D'IMMEUBLES – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
 Route de Chêne 36 – 1208 Genève – Tél. 058 810 30 10 – Fax: 058 810 30 19  
 immeubles@spg.ch – www.spg.ch  
 Suivez-nous sur SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

www.spg.ch  
 version mobile  
 application SPG  
 alertes mail online



MEMBRE DU  
 GROUPE SPG-RYTZ

## Immeuble mixte



**1. LAUSANNE CENTRE (VD)** – Immeuble mixte construit en 1575 et rénové en 1988 comprenant 260 m<sup>2</sup> d'arcade et 390 m<sup>2</sup> pour 6 logements. Situation idéale en zone piétonne proche de la place de la Riponne et du métro M2. Rendement brut: 4.64% avec un bon potentiel d'amélioration.

**CHF 5 175 000.-**

## Arcade



**2. VIEILLE VILLE (GE)** – Arcade située au cœur de la Vieille ville de Genève, à deux pas de la place du Bourg-de-Four et de la cathédrale Saint-Pierre. Ces murs abritent un restaurant qui est un haut lieu de la restauration genevoise et qui bénéficie d'une visibilité et d'un passage exceptionnels.

**CHF 2 050 000.-**

## Immeuble de logements



**3. CARTIGNY (GE)** – Immeuble de charme construit au XIX<sup>e</sup> siècle, situé au cœur de la campagne genevoise. Il est composé de 5 appartements, 2 anciennes surfaces commerciales, 7 places de parking et d'un magnifique jardin privatif. D'importants travaux sont à prévoir. Ce bien permettrait au futur propriétaire d'occuper un magnifique duplex, tout en bénéficiant d'un revenu locatif généré par les autres appartements.

**CHF 2 000 000.-**

## Immeuble commercial



**4. MEYRIN (GE)** – Magnifique immeuble neuf d'une surface totale de 314 m<sup>2</sup>, répondant au label Minergie® et offrant un design contemporain et de beaux volumes. Il est idéalement situé à Meyrin, à quelques mètres de l'Hôpital de la Tour. Disponible.

**CHF 2 800 000.-**

## Locaux commerciaux



**5. GRAND-SACONNEX (GE)** – Composés de bureaux et d'un dépôt, ces locaux d'une surface totale de 243 m<sup>2</sup>, se situent au rez-de-chaussée d'un immeuble d'architecture moderne au cœur de la commune du Grand-Saconnex, à proximité immédiate des tous les commerces et réseaux de transport. Ces locaux sont vendus loués.

**CHF 1 000 000.-**

## Locaux commerciaux



**6. MEYRIN (GE)** – Spacieux locaux de 323 m<sup>2</sup> situés dans la zone industrielle de Meyrin au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble à usage artisanal et industriel. Ces locaux sont composés de deux lots de 156 m<sup>2</sup> et 167 m<sup>2</sup> qui peuvent être vendus séparément. Un dépôt de 74 m<sup>2</sup> ainsi que 11 places de parking complètent ce bien. Possibilité d'être vendus libres ou occupés. Vente en droit de superficie.

**De CHF 625 000.- à CHF 1 230 000.-**

MEMBRE DU  
GROUPE SPG-RYTZ



[www.spg.ch](http://www.spg.ch)  
version mobile  
application SPG  
alertes mail online

SPG VENTES & ÉVALUATIONS D'IMMEUBLES – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Route de Chêne 36 – 1208 Genève – Tél. 058 810 30 10 – Fax: 058 810 30 19

[immeubles@spg.ch](mailto:immeubles@spg.ch) – [www.spg.ch](http://www.spg.ch)

Suivez-nous sur SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE



**Locations Résidentielles**  
Meublées et non meublées

Vous êtes propriétaire et vous souhaitez mettre en location un appartement ou une villa de standing,

**meublé ou non meublé.**

Nous vous proposons :

- ▶ Des conseils personnalisés
- ▶ Des estimations rapides
- ▶ Une gestion rigoureuse des dossiers

**Faites appel à nos conseillers!**

Contactez-nous au 058 810 31 10

[locresid@spg.ch](mailto:locresid@spg.ch)

Renseignements sans engagement

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**

Route de Chêne 36 | CH - 1208 Genève | [www.spg.ch](http://www.spg.ch)

Tél.: +41 58 810 31 10 | Fax: +41 58 810 31 19

Groupe SPG-RYTZ



Visitez notre site Internet  
[www.spg.ch](http://www.spg.ch)  
aussi disponible en  
version mobile en  
application  
Disponible sur  
App Store

## Cologny (GE)



## Bel appartement meublé de 110 m<sup>2</sup> en attique duplex Situé dans une résidence de standing avec piscine extérieure

- Cet appartement de 4 pièces est composé d'un hall, d'une cuisine neuve ouverte sur un coin bar et une salle à manger, un grand séjour avec terrasse, une chambre, une salle de bains/w.-c.
- À l'étage on trouve une chambre principale, une salle de douches/w.-c. et un dressing
  - Grande cave. 2 parkings

Disponible. **Loyer: CHF** 🇨🇭🇨🇭

Fourchette de prix / mois: CHF 🇨🇭 1-5000.- 🇨🇭🇨🇭 5-10000.- 🇨🇭🇨🇭🇨🇭 10-15000.- 🇨🇭🇨🇭🇨🇭🇨🇭 > 15000.-

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



www.spg.ch  
version mobile  
application SPG  
alertes mail online

SPG LOCATIONS RÉSIDENTIELLES ET GÉRANCE – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Route de Chêne 36 – 1208 Genève – Tél. 058 810 31 10 – Fax 058 810 31 19

locresid@spg.ch – www.spg.ch

Suivez-nous sur SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

## Grand-Saconnex (GE)



### Appartement moderne de 6.5 pièces en attique Avec terrasse panoramique de 200 m<sup>2</sup> environ

- Cet appartement de 163 m<sup>2</sup> est composé d'une cuisine ouverte sur une grande salle à manger/séjour avec accès terrasse, 3 chambres avec accès terrasse, une chambre principale avec véranda et salle de bains/douches/w.-c., une salle de bains avec machines et un w.-c. visiteurs
  - Abri couvert sur terrasse. Cave et box.

Disponible le 15 juillet 2014. **Loyer: CHF** 🍀🍀

Fourchette de prix / mois: CHF 🍀 1-5000.- 🍀🍀 5-10000.- 🍀🍀🍀 10-15000.- 🍀🍀🍀🍀 > 15000.-



**SPG LOCATIONS RÉSIDENTIELLES ET GÉRANCE - SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Route de Chêne 36 - 1208 Genève - Tél. 058 810 31 10 - Fax 058 810 31 19  
locresid@spg.ch - www.spg.ch  
Suivez-nous sur SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

www.spg.ch  
version mobile  
application SPG  
alertes mail online



**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Cologny (GE)

LOCATION



## Dans un quartier calme et résidentiel

### Charmante villa de 11.5 pièces pour 450 m<sup>2</sup> environ avec vue sur le lac

- Cette villa offre un grand hall avec un magnifique escalier en bois, une cuisine équipée, une salle à manger avec accès terrasse, un salon avec cheminée et bibliothèque, une petite véranda avec vue sur le lac et un w.-c. visiteurs
- À l'étage on trouve une salle de bains/w.-c., 3 chambres dont une avec terrasse vue sur le lac, une masterbedroom avec vue sur le lac, une salle de douches/w.-c. 2<sup>e</sup> étage: 2 chambres, 2 grandes salles d'eau, w.-c. séparé. Jardin privatif d'environ 800 m<sup>2</sup>
- Les dépendances proposent une chambre avec accès direct au jardin, salle de douches/w.-c., grande cave avec buanderie équipée, un pièce avec armoires

Disponible le 16 avril. **Loyer: CHF** 🍀🍀🍀

Fourchette de prix / mois: CHF 🍀 1-5000.– 🍀🍀 5-10000.– 🍀🍀🍀 10-15000.– 🍀🍀🍀🍀 > 15000.–

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



www.spg.ch  
version mobile  
application SPG  
alertes mail online

SPG LOCATIONS RÉSIDENTIELLES ET GÉRANCE – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Route de Chêne 36 – 1208 Genève – Tél. 058 810 31 10 – Fax 058 810 31 19

locresid@spg.ch – www.spg.ch

Suivez-nous sur SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Genève



**Dans une propriété de 700 m<sup>2</sup> environ proche du centre de Genève**  
**Belle maison individuelle de 6.5 pièces d'environ 300 m<sup>2</sup>**  
**avec vue dégagée**

- Cette belle maison individuelle avec piscine chauffée propose une chambre principale avec un grand dressing, une salle de bains complète avec jets, un w.-c. visiteur, une penderie, une salle à manger, un séjour avec cheminée, une salle TV et une cuisine équipée
- Au 1<sup>er</sup> étage on trouve 2 grandes chambres avec armoires et chacune sa salle d'eau complète et une bibliothèque. Sous-sol aménagé d'un bureau, d'une chambre et d'une salle de douches avec hammam et sauna
- Cave, salle de repassage ou salle TV, cave à vins climatisée, buanderie, local piscine avec sortie extérieure et atelier avec porte blindée, chaufferie gaz. Garage pour 2 voitures

Disponible. **Loyer: CHF** 🇨🇭🇨🇭🇨🇭

Fourchette de prix / mois: CHF 🇨🇭 1-5000.– 🇨🇭🇨🇭 5-10000.– 🇨🇭🇨🇭🇨🇭 10-15000.– 🇨🇭🇨🇭🇨🇭🇨🇭 > 15000.–



**SPG LOCATIONS RÉSIDENTIELLES ET GÉRANCE – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
 Route de Chêne 36 – 1208 Genève – Tél. 058 810 31 10 – Fax 058 810 31 19  
 locresid@spg.ch – www.spg.ch  
 Suivez-nous sur SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

www.spg.ch  
 version mobile  
 application SPG  
 alertes mail online



**CHRISTIE'S**  
 INTERNATIONAL REAL ESTATE

Rénové



**1. THÔNEX** – Appartement entièrement rénové de 2.5 pièces au 7<sup>e</sup> étage avec une très belle vue, lumineux, comprenant un hall avec placards, un séjour avec balcon de 5 m<sup>2</sup>, une cuisine équipée semi-ouverte, une chambre, une salle de douches/w.-c. Parking en sous-sol. Disponible.

Loyer: CHF ↓

Proche de la campagne



**2. CROIX-DE-ROZON** – 5.5 Pièces au 3<sup>e</sup> étage dans un quartier calme. Appartement traversant en duplex avec vue dégagée. Entrée, cuisine équipée et salon avec balcon, salle à manger, chambre, salle de bains, buanderie. Niveau supérieur: 2<sup>e</sup> chambre, salle de bains/douches, mezzanine. Parking en sous-sol. Disponible.

Loyer: CHF ↓

Meublé



**3. JUSSY** – Appartement meublé dans un corps de ferme mitoyen en triplex de 4 pièces d'environ 120 m<sup>2</sup> avec jardin d'environ 150 m<sup>2</sup>. Au rez on trouve un hall d'entrée, une cuisine équipée récente, une salle à manger avec poutres apparentes. 1<sup>er</sup> étage: séjour semi-mansardé avec parquet et poutres apparentes, masterbedroom avec salle de bains attenante. 2<sup>e</sup> étage: mezzanine avec salle de douches. Disponible de suite.

Loyer: CHF ↓

Domaine sécurisé



**4. GENÈVE** – Dans une ferme du XVIII<sup>e</sup> siècle restaurée, triplex de 250 m<sup>2</sup>, 7 pièces avec cachet. Rez: hall avec réduit, w.-c. visiteurs, grande cuisine équipée avec accès terrasse/jardin privatif, grand séjour/salle à manger avec cheminée et poutres apparentes. 1<sup>er</sup> étage: chambre, chambre avec dressing et salle de bains/w.-c., chambre avec dressing et salle de bains/w.-c. 2<sup>e</sup> étage: chambre semi-mansardée avec dressing et salle de bains/w.-c., grenier. Garage 2 véhicules. Disponible au 1<sup>er</sup> juillet 2014.

Loyer: CHF ↓↓

Rénovée



**5. COLLOGE-BELLERIVE** – Villa individuelle rénovée comprenant 3 chambres et une salle de bains/douches/w.-c., cuisine ouverte équipée avec bar, lumineux séjour avec véranda. Grand sous-sol aménagé avec salle de jeux, salle de douches/w.-c., buanderie et cave. Jardin de 1 200 m<sup>2</sup> environ. Garage et places extérieures. Disponibilité au 1<sup>er</sup> avril 2014.

Loyer: CHF ↓

Terrasses vue Lac, Jet d'eau et Alpes



**6. GENÈVE** – Superbe appartement rénové de 9 pièces en attique duplex avec 3 terrasses au 9<sup>e</sup> étage comprenant un hall, un séjour avec cheminée et terrasse vue panoramique, une cuisine équipée, une salle de douches/w.-c. et une penderie. 2 chambres avec balcon, salle de bains/w.-c., réduit et armoire. Le 10<sup>e</sup> et dernier étage comprend un séjour, une terrasse avec vue panoramique, une salle à manger, une cuisine équipée, w.-c. visiteurs, une chambre principale avec terrasse, salle de bains/douches/w.-c., bureau avec terrasse. Box et places extérieures. Disponible. Loyer: CHF ↓↓

Fourchette de prix / mois: CHF ↓ 1-5000.– ↓↓ 5-10000.– ↓↓↓ 10-15000.– ↓↓↓↓ > 15000.–

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



www.spg.ch  
version mobile  
application SPG  
alertes mail online

SPG LOCATIONS RÉSIDENTIELLES ET GÉRANCE – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Route de Chêne 36 – 1208 Genève – Tél. 058 810 31 10 – Fax 058 810 31 19

locresid@spg.ch – www.spg.ch

Suivez-nous sur f SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE



Electricité  
&  
Télématique  
- à votre service -



EGELEC

LA SOCIÉTÉ
SERVICES
RÉFÉRENCES
ACTUALITÉS
CONTACT

**EGELEC SERVICES SA**  
Electricité – télématique

**BIENVENUE CHEZ EGELEC SERVICES SA**

L'entreprise a été créée en 2004 pour réaliser vos projets de services, solutions et réalisations en électricité et en télématique.

Elle s'inscrit dans la continuité des années d'expérience de la direction de l'entreprise, entourée de collaborateurs qualifiés et motivés.

Installations

Télématique

Audio-Vidéo

Etudes



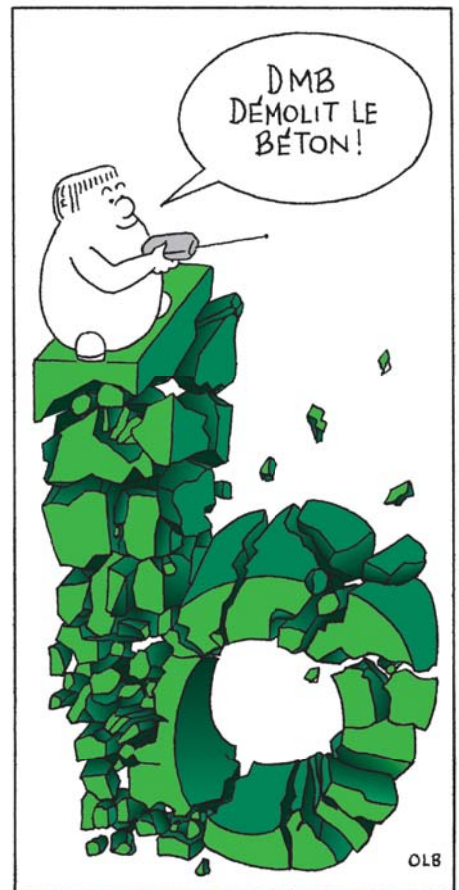
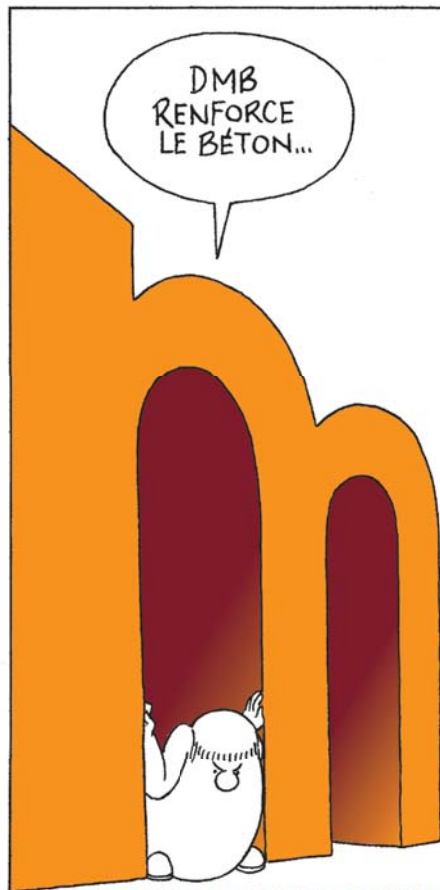
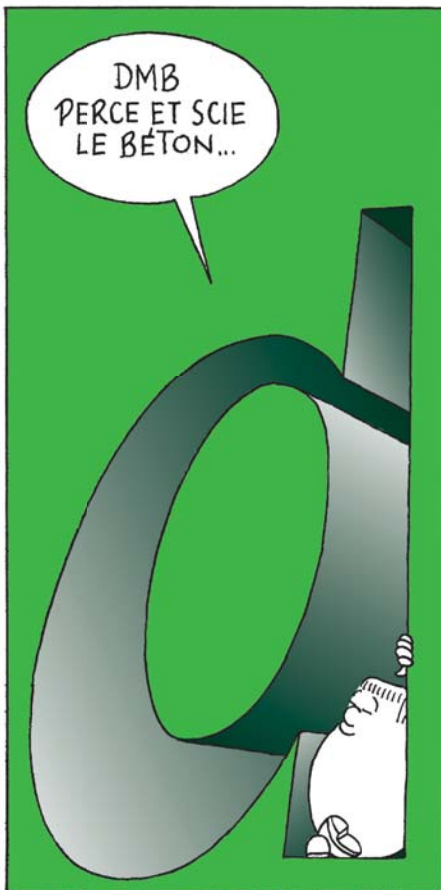
Dépannage



Domotique



Travaux de plomberie, chauffage industriel, climatisation, électricité télématique, Bâtiment, Genève, Suisse romande, Genève cantonale, chauffage, ventilation, isolation, groupés de secours, chauffage, réseau, réseaux, sonorisation, télévision, vidéo-conférence, réseaux satellite, contrôle d'accès, vidéo-surveillance, réseaux télécoms, câbles, câbles fibre optique.



DMB SA • Travaux du bâtiment • Ch. de la Muraille 12 • CH 1219 Le Lignon Genève • Tél. 022 797 55 77 • E-mail: info@dmb.ch • www.dmb.ch

# LE MEILLEUR CHOIX À GENÈVE

PROCHE DE L'AÉROPORT  
NEUF  
ÉQUIPÉ



[www.cgb-mistral.ch](http://www.cgb-mistral.ch)

LOCATION



11'500 m<sup>2</sup> disponibles dès 280 m<sup>2</sup>

**SPG  
INTERCITY**

**SPG INTERCITY  
GENEVA S.A.**  
Virginie Bonin  
[virginie.bonin@spgintercity.ch](mailto:virginie.bonin@spgintercity.ch)  
+ 41 22 707 46 78



**SOCIÉTÉ PRIVÉE  
DE GÉRANCE**  
François Delaite  
[francois.delaite@spg.ch](mailto:francois.delaite@spg.ch)  
+ 41 58 810 31 71



**1. GENÈVE - ROUTE DE FLORISSANT 13** – Bureaux de prestige. 4331 m<sup>2</sup> d'un seul tenant ou par lots: 1644 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, 1131 m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étage et un attique de 425 m<sup>2</sup> avec vue sur le lac. 106 places de parc.  
Dès CHF 640.-/m<sup>2</sup>/an



**2. GENÈVE - RUE DE LYON 87-91** – Proche de l'aéroport et de la gare Cornavin, magnifiques bureaux d' environ 3000 m<sup>2</sup> disponibles en plusieurs lots dès 175 m<sup>2</sup> environ dans un immeuble d'excellent standing. Entièrement équipés IT et aménagés. Places de parc.  
Dès CHF 380.-/m<sup>2</sup>/an



**3. GENÈVE - RUE DES ROIS 4** – Quartier de Plainpalais, proche des Rues Basses, belle arcade de 91.85 m<sup>2</sup> environ. Totalement rénovée. Rue passante et proche des transports publics. Restauration exclue.  
CHF 500.-/m<sup>2</sup>/an



**4. GENÈVE - AVENUE DE THÉODORE-FOURNOY 3** – Belle arcade de 67 m<sup>2</sup> environ au cœur des Eaux-Vives. Rénovation complète en cours. Etat neuf. Idéal pour cabinet médical, fiduciaire. Pas de restauration, ni d'alimentaire.  
CHF 500.-/m<sup>2</sup>/an



**SPG LOCATIONS COMMERCIALES – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**

Route de Chêne 36 – 1208 Genève – Tél. 058 810 31 70 – Fax 058 810 32 32

locom@spg.ch – www.spg.ch

Suivez-nous sur SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

www.spg.ch  
version mobile  
application SPG  
alertes mail online



MEMBRE DU  
GROUPE SPG-RYTZ



**5. GENÈVE - RUE DES ALPES 9** – Beaux bureaux de 180 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage traversant .Vue sur le square du Mont-Blanc et le jardin des Alpes. Très bel immeuble représentatif. Parking public à proximité.  
**CHF 550.-/m<sup>2</sup>/an**



**6. GENÈVE - RUE DE GENÈVE 125** – Au rez-de-chaussée d'un immeuble moderne, beaux bureaux traversants de 147 m<sup>2</sup> environ divisés en trois bureaux indépendants et d'un open space. Cuisine, 2 sanitaires et une salle de conférence. Proche des transports publics.  
**CHF 300.-/m<sup>2</sup>/an**



**7. GENÈVE - RUE VALLIN 10** – Centre-ville. Arcade située dans le haut de la rue Vallin. Local traversant, w.-c. et cave.  
**CHF 500.-/m<sup>2</sup>/an**



**8. GENÈVE - DE VERMONT 9A** – Surface de bureaux lumineuse au 1<sup>er</sup> étage d'un petit immeuble au calme donnant sur un patio. Grand open space, salle de conférence attenante, et local de soutien (photocopie, IT, etc.). Sanitaire, douche et kitchenette.  
**CHF 300.-/m<sup>2</sup>/an**

MEMBRE DU  
 GROUPE SPG-RYTZ



[www.spg.ch](http://www.spg.ch)  
 version mobile  
 application SPG  
 alertes mail online

**SPG LOCATIONS COMMERCIALES – SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
 Route de Chêne 36 – 1208 Genève – Tél. 058 810 31 70 – Fax 058 810 32 32  
 locom@spg.ch – www.spg.ch

Suivez-nous sur SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Redefining business space for high technology and innovation



## charmilles new tech center

Rue de Lyon 105 à 111 — 1203 Genève

### Surfaces

- surfaces disponibles de 154 m<sup>2</sup> à 6857 m<sup>2</sup>
- possibilité de disposer de plateaux de 1000 ou 2000 m<sup>2</sup>
- prix dès 340.-- / m<sup>2</sup>

**PLUS QUE 1 000m<sup>2</sup> DISPONIBLES**

### Domaines d'activités

- électronique
- mécatronique
- médical
- arts graphiques
- agro-alimentaire
- technologies de l'information
- construction
- pharma et chimie
- hortogerie

### Spécifications techniques

- contrôle d'accès
- ascenceurs et monte-charges
- faux plancher technique
- air rafraîchi
- fibre optique
- tunnel accès camion
- dépôts en sous-sol

### Commercialisation

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE  
 Locations commerciales  
 Route de Chêne 36  
 1208 Genève

+41 58 810 31 71  
 +41 58 810 32 32 (fax)  
 locom@spg.ch  
 www.spg.ch





**Locations  
Générales**

Vous cherchez une place de parc  
**extérieure** ou **intérieure** ?  
Consultez nos offres sur

► [www.spg.ch](http://www.spg.ch)

**Faites appel à nos conseillers!**

Contactez-nous au 058 810 30 01  
ou [location@spg.ch](mailto:location@spg.ch)  
Ouvert sans interruption de 8h30 à 17h

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Route de Chêne 36 | CH - 1208 Genève | [www.spg.ch](http://www.spg.ch)  
Tél.: +41 58 810 30 01 | Fax: +41 58 810 30 09

Groupe SPG-RYTZ

Trouvez votre parking perso  
pour le prix d'une contravention! \*



\* Loyer mensuel à partir de CHF 50.-

**Parking extérieur**

- Route de Peney 2A / Vernier
- Avenue de Vaudagne 45 / Meyrin
- M. Braillard 36-40 / Sécheron
- Rue des Sources 15 / Plainpalais

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Route de Chêne 36 | CH - 1208 Genève | [www.spg.ch](http://www.spg.ch)  
Tél.: +41 58 810 30 01 | Fax: +41 58 810 30 09

Groupe SPG-RYTZ

**Parking intérieur**

- Rue Prévost-Martin 7 / Plainpalais
- Rue Rotschild 35 / Centre-ville
- Chemin des Glycines 2-4-6 / Champel
- Rue du Stand 15 / Rive gauche
- Rue du Tir 1-3-4 / Centre-ville
- Parking des Rois / Centre-ville

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Route de Chêne 36 | CH - 1208 Genève | [www.spg.ch](http://www.spg.ch)  
Tél.: +41 58 810 30 01 | Fax: +41 58 810 30 09

Groupe SPG-RYTZ

**Parking extérieur**

- Chemin de la Menuiserie 29-33 / Bellevue
- Route de Vandœuvres 110 / Vandœuvres
  - Chemin des Mollex 45 / Perly
- Chemin du village de Perly 22 / Perly
- Rue de Vermont 9A / Petit-Saconnex

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Route de Chêne 36 | CH - 1208 Genève | [www.spg.ch](http://www.spg.ch)  
Tél.: +41 58 810 30 01 | Fax: +41 58 810 30 09

Groupe SPG-RYTZ

**Parking intérieur**

- Choiseul 5-5A-5B / Versoix
- Chemin des Deux-Communes 10 / Thônex
- Av. Eugène-Pittard 28, 30, 32, 34, 36 / Eaux-Vives
- Chemin de la Tourelle 14 / Petit Saconnex
- Avenue Industrielle 12 / Carouge

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Route de Chêne 36 | CH - 1208 Genève | [www.spg.ch](http://www.spg.ch)  
Tél.: +41 58 810 30 01 | Fax: +41 58 810 30 09

Groupe SPG-RYTZ

**SPG**  
**INTERCITY** | COMMERCIAL  
PROPERTY  
CONSULTANTS

ZURICH GENEVA BASEL LAUSANNE [www.spgintercity.ch](http://www.spgintercity.ch)



**NOUS ACCOMPAGNONS LES ENTREPRISES  
DANS LEURS PROJETS IMMOBILIERS DEPUIS PLUS DE 10 ANS.  
ET VOUS, À QUI FAITES-VOUS CONFIANCE ?**



**CONTACTEZ-NOUS**

SPG INTERCITY GENEVA  
[geneva@spgintercity.ch](mailto:geneva@spgintercity.ch)  
Route de Frontenex 41A  
1207 Genève  
Tél.: +41 22 707 46 00

SPG INTERCITY LAUSANNE  
[lausanne@spgintercity.ch](mailto:lausanne@spgintercity.ch)  
Place de la Navigation 14  
1006 Lausanne  
Tél.: +41 21 318 46 00

**SPG**  
**INTERCITY** | COMMERCIAL  
PROPERTY  
CONSULTANTS

ZURICH GENEVA BASEL LAUSANNE [www.spgintercity.ch](http://www.spgintercity.ch)

LOCATION

**GENÈVE**

**À LOUER | Blandonnet International Business Center**

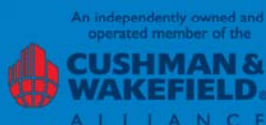


## Complexe international de grand standing

Surfaces de bureaux de 7'180 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un niveau de prestations élevé

- Plateaux de 2'872 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 1'436 m<sup>2</sup>
- Restaurants d'entreprises, cafétéria, accueil, fitness, facility management
- Accès sécurisé aux ascenseurs et aux étages par badge
- Nombreuses places de parking et stockage en sous-sol
- Disponibilité immédiate

Retrouvez toutes nos offres sur [www.spgintercity.ch](http://www.spgintercity.ch)



**SPG INTERCITY GENÈVE**  
Eva Aureau  
[eva.aureau@spgintercity.ch](mailto:eva.aureau@spgintercity.ch)

Route de Frontenex 41 A  
1207 GENÈVE  
Tél. : +41 22 707 46 74

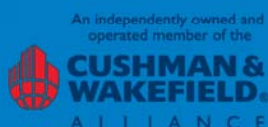
## GENÈVE À LOUER | Nations Business Centre



### Immeuble de bureaux Immeuble de bureaux de grand standing

- Développant 13'000 m<sup>2</sup> au cœur du quartier des Nations
- Surfaces divisibles par plateau de 860 m<sup>2</sup>
- Niveau complet de prestations et sécurité élevée
- Restaurant d'entreprises avec terrasse, nombreuses places de parking et locaux d'archives en sous-sol
- Immeuble entièrement rénové à fin 2013

Retrouvez toutes nos offres sur [www.spgintercity.ch](http://www.spgintercity.ch)



**SPG INTERCITY GENÈVE**  
Eva Aureau  
[eva.aureau@spgintercity.ch](mailto:eva.aureau@spgintercity.ch)

Route de Frontenex 41 A  
1207 GENÈVE  
Tél. : +41 22 707 46 74

# LAUSANNE

## À LOUER | Malley Lumières



## Surfaces de bureaux de 2'755 m<sup>2</sup>

Implanté dans un quartier en pleine expansion, le centre Malley Lumières regroupe :

- Un centre administratif, un cinéma multisalles, un fitness unique en son genre, des commerces, des restaurants et une station-service
- Les espaces de bureaux jouissent d'une vue exceptionnelle et dégagée
- Disponibles dès octobre 2014 : 1'817 m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> étage et 938 m<sup>2</sup> au 5<sup>e</sup> étage
- Surfaces entièrement aménagées, bénéficiant de nombreuses places de parking et des commodités du centre commercial.

Retrouvez toutes nos offres sur [www.spgintercity.ch](http://www.spgintercity.ch)



**SPG INTERCITY LAUSANNE**  
 Luana Vieira  
[luana.vieira@spgintercity.ch](mailto:luana.vieira@spgintercity.ch)

Place de la Navigation 14  
 1006 LAUSANNE  
 Tél. : +41 21 318 46 06



PROMOTION · VENTE · LOCATION · PPE · GÉRANCE



## VOTRE RÉSIDENCE EN SUISSE ROMANDE



Acteur majeur de l'immobilier sur le canton de Vaud, la régie RYTZ & CIE S.A., filiale du Groupe SPG-RYTZ, met à la disposition de ses clients ses compétences en matière de gérance-location, de courtage, d'évaluation et de promotions immobilières. Active depuis 1947, elle dispose dans son portefeuille de toutes les catégories d'objets: villas, appartements, PPE, parkings, terrains, propriétés de haut standing. Certifiée ISO 9001, elle offre un service de haute qualité, performant et de proximité. Grâce au Groupe SPG-RYTZ, solidement implanté en Suisse, la régie RYTZ & CIE S.A. offre à ses clients des compétences et un savoir-faire multiservices.



### RYTZ & CIE S.A.

Agence de NYON Avenue Alfred-Cortot 7 CH-1260 Nyon – Tél. : +41 58 810 36 10	Agence de LAUSANNE Place de la Navigation 14 CH-1006 Lausanne-Ouchy – Tél. : +41 58 810 35 00
--	---

GRUPE SPG-RYTZ, UN RÉSEAU DE COMPÉTENCES POUR UN CONSEIL IMMOBILIER GLOBAL



**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**RYTZ & CIE S.A.**

www.rytz.com

NYON - LAUSANNE

**VENTE**

## À VENDRE APPARTEMENTS

### PROMOTION À EYSINS RÉSIDENCE « LE LUMIA »



Votre appartement situé à l'entrée du charmant village d'Eysins dans un environnement très calme proche de Nyon. Appartements de 3.5 et 4.5 pièces + cuisine

Dès CHF 780'000.- + place de parc. Livraison fin 2014.

### PROMOTION À MIES RÉSIDENCE « LA FAVERGE »



Votre appartement au cœur de la commune de Mies, dans un environnement calme et proche de toutes les commodités. Appartements de 2.5 à 5.5 pièces + cuisine

Dès CHF 640'000.- + place de parc. Livraison fin 2014.

**RYTZ & CIE S.A.**

T. : 058 810 36 10 – vente@rytz.com

Avenue Alfred-Cortot 7 – 1260 NYON

www.rytz.com

version mobile



alertes mail online

VENTE



**RYTZ & CIE S.A.**

www.rytz.com

NYON - LAUSANNE



## Résidence « Les Tilleuls » à Gland

Votre appartement dans un quartier de villas  
et de petits immeubles résidentiels, calme et bien arboré.

Dès CHF 420'000.- + place de parc. Livraison printemps 2015.



**RYTZ & CIE S.A.**

T. : 058 810 36 10 – vente@rytz.com

Avenue Alfred-Cortot 7 – 1260 NYON

www.rytz.com

version mobile



alertes mail online





RYTZ &amp; CIE S.A.

www.rytz.com

NYON - LAUSANNE

VENTE

Offre exceptionnelle : achetez votre appartement  
avec seulement 10% de fonds propres



## PPE « Au Timonet d'En Haut » à Cheseaux-sur-Lausanne À VENDRE

~~19~~ 15 spacieux et lumineux appartements de 2, 3, 4 et 5 pièces  
et demi avec jardins et terrasses ou balcons, répartis  
dans deux bâtiments avec vue dégagée.

Proche des écoles, des commerces et  
des transports publics.

Opportunité à saisir dans une commune  
dynamique et attrayante aux dimensions familiales.

Prix de vente dès CHF 475'000.–



RYTZ &amp; CIE S.A.

T. : 058 810 35 00 – vente@rytz.com

Place de la Navigation 14 – 1006 LAUSANNE

www.rytz.com

version mobile



alertes mail online

VENTE



**1. BEGNINS** – Belle propriété de 10 pièces + cuisine située sur les hauts de Begnins, bénéficiant d'une splendide vue panoramique sur le lac et les Alpes. Cette villa offre un cadre de vie agréable, dans un environnement calme et verdoyant. L'objet propose de généreux volumes ainsi qu'une surface habitable d'environ 460 m<sup>2</sup>. Une piscine extérieure et un joli jardin bien entretenu agrémentent ce bien.

**Prix: CHF** ↓↓



**2. NYON** – Appartement de 7-8 pièces + cuisine situé aux « Résidences du Parc » à deux pas de la gare en plein centre-ville de Nyon. Surface habitable de 208 m<sup>2</sup> avec loggia d'environ 46 m<sup>2</sup> + 2 caves et 2 casiers à vins. Le complexe immobilier bénéficie d'un cadre verdoyant grâce à son futur parc de 11 000 m<sup>2</sup>.

**Prix: CHF** ↓

Fourchette de prix: CHF ↓ 1-3 millions ↓↓ 3-6 m. ↓↓↓ 6-9 m. ↓↓↓↓ 9-12 m. ↓↓↓↓↓ > 12 m.



**SERVICE DES VENTES – RYTZ & CIE SA**

Avenue Alfred-Cortot 7 – 1260 Nyon – Tél. 058 810 36 10 – Fax: 058 810 36 11

vente@rytz.com – www.rytz.com

Suivez-nous sur  RYTZ & CIE SA

www.rytz.com  
version mobile  
application RYTZ  
alertes mail online



MEMBRE DU  
GROUPE SPG-RYTZ



**1. CHAVANNES-DE-BOGIS** – Villa jumelle de 5.5 pièces + cuisine, sur une belle parcelle d'environ 555 m<sup>2</sup>. Idéale pour une famille, cette villa offre 4 chambres. Bénéficiant d'un environnement agréable et tranquille, l'objet est situé à proximité des commodités et d'un centre commercial.  
**CHF 1 350 000.–**



**2. CRANS-PRÈS-CÉLIGNY** – Spacieuse villa individuelle de 8 pièces + cuisine située dans un quartier résidentiel avec joli jardin et vue sur le lac et les Alpes depuis le 1<sup>er</sup> étage. Elle offre une situation avantageuse à proximité de la plage de Crans et de la piscine de Nyon. Rénovation récente en 2005.  
**CHF 2 250 000.–**



**3. MIES** – Spacieuse villa jumelle de 6 pièces + cuisine, située dans un quartier de villas proche du lac. Idéale pour une famille, elle offre un environnement arboré et ensoleillé avec un jardin d'environ 500 m<sup>2</sup>. Surface habitable d'environ 177 m<sup>2</sup> et volume d'environ 800 m<sup>3</sup> + garage.  
**CHF 1 415 000.–**



**4. CHAVANNES-DE-BOGIS** – Cette spacieuse villa individuelle est située dans un quartier calme et verdoyant. Entièrement rénové, cet objet est idéal pour une famille. Sur une parcelle d'environ 1 300 m<sup>2</sup>, la villa offre un cadre de vie très agréable en bordure de zone agricole.  
**CHF 2 800 000.–**



**5. GENOLIER** – Bénéficiant d'une vue panoramique sur la campagne, le lac et les Alpes, cette spacieuse villa de 9 pièces + cuisine offre une situation très calme en bordure de zone agricole. Idéale pour une famille, elle est en parfait état d'entretien. Un beau jardin et une piscine complètent agréablement l'objet.  
**CHF 2 950 000.–**



**6. NYON** – Cette propriété de 7.5 pièces + cuisine est idéalement située dans un quartier résidentiel proche de toutes les commodités. Elle offre une belle échappée sur le lac depuis l'étage. Entre autre, elle bénéficie de 5 chambres dont 2 communicantes, de 3 salles de bains avec w.-c., d'un beau parc arboré, d'un système d'alarme, d'un garage pour un véhicule et d'un vaste parking.  
**CHF 3 150 000.–**

MEMBRE DU  
GROUPE SPG-RYTZ



[www.rytz.com](http://www.rytz.com)  
version mobile  
application RYTZ  
alertes mail online

**SERVICE DES VENTES – RYTZ & CIE SA**  
Avenue Alfred-Cortot 7 – 1260 Nyon – Tél. 058 810 36 10 – Fax: 058 810 36 11  
vente@rytz.com – [www.rytz.com](http://www.rytz.com)  
Suivez-nous sur RYTZ & CIE SA

VENTE

Vue lac



**1. BLONAY** – Luxueuse propriété située dans un quartier de villas, proche du centre du village. La villa compte 10 pièces et jouit d'un excellent ensoleillement avec une vue spectaculaire sur le lac et les vignes. Les finitions et les équipements de haut standing créent un cadre de vie hors pair. Le terrain arboré de 1858 m<sup>2</sup> dispose d'une magnifique piscine ainsi que d'un biotope.  
**CHF 5 800 000.-**



**2. ARAN** – Jolie villa individuelle d'environ 200 m<sup>2</sup> située dans une zone viticole protégée profitant d'un environnement calme et agréable. Bénéficiant d'une position dominante, elle offre une magnifique vue sur le lac.  
**CHF 1 850 000.-**



**3. PULLY** – Magnifique maison de maître située dans le quartier très calme de La Rosiaz. Cette bâtisse, érigée en 1956, a été complètement rénovée avec de matériaux nobles. Elle offre environ 400 m<sup>2</sup> habitables et une vue sur le lac. Sous-sol excavé, garage. La parcelle arborée de plus de 1500 m<sup>2</sup> assure une belle intimité.  
**CHF 6 500 000.-**



**4. VEYTAUX** – Charmante et lumineuse villa individuelle de 5.5 pièces dont 4 chambres. Érigée en 1957, la maison a été entièrement rénovée et bénéficie de belles finitions. Ravissante terrasse et jardin avec jacuzzi. Situation calme et proche du centre du village, à mi-chemin entre la ville de Montreux et le château de Chillon.  
**CHF 1 500 000.-**

Villa neuve



**5. PULLY** – Villa d'architecte contemporaine située dans le quartier La Rosiaz. 3 étages reliés par un ascenseur vitré + combles, 6 chambres à coucher, piscine extérieure et vue panoramique sur le lac et les Alpes. Finitions à choix au gré du preneur.  
**CHF 4 500 000.-**



**6. VALEYRES-SOUS-RANCES** – 2 villas mitoyennes « Les Terrasses de Valeyres » à 5 minutes d'Orbe et de toutes ses commodités. Beaux espaces de vie avec 3 ou 4 chambres à choix dont une suite parentale. Grande terrasse, jardin privatif et 3 places de parking extérieures. École primaire sur place.  
**Dès CHF 770 000.-**



SERVICE DES VENTES – RYTZ & CIE SA

Place de la Navigation 14 – Lausanne Ouchy – Tél. 058 810 35 00 – Fax: 058 810 35 05

vente@rytz.com – www.rytz.com

Suivez-nous sur  RYTZ & CIE SA

www.rytz.com  
version mobile  
application RYTZ  
alertes mail online



MEMBRE DU  
GROUPE SPG-RYTZ



**1. ROLLE** – Appartement de 2.5 pièces + cuisine. Actuellement loué, il est situé au cœur de la ville à proximité des commodités. Surface PPE d'environ 53 m<sup>2</sup>, grand balcon, salle de fitness et buanderie commune. Une place de parc intérieure.  
**CHF 450 000.–**



**2. GLAND** – Cet appartement, à rénover, situé proche des commerces offre une surface habitable d'environ 110 m<sup>2</sup>. Il bénéficie d'un spacieux hall d'entrée, d'un séjour, d'une cuisine équipée avec accès au balcon ainsi que 3 chambres. Une place de parc intérieure + une place de parc extérieure.  
**CHF 790 000.–**



**3. NYON** – Proche du quartier de Rive dans un environnement calme et arborisé, cet appartement traversant de 3.5 pièces + cuisine offre une vue imprenable sur le château de Nyon et une échappée sur le lac. Il bénéficie d'un séjour avec accès terrasse et jardin, d'une cuisine équipée ouverte, de 2 chambres avec accès au 2<sup>e</sup> jardin et d'une cave d'environ 6 m<sup>2</sup>. Garage fermé en sus.  
**CHF 890 000.–**



**4. ROLLE** – Très bel appartement situé en rez-de-jardin dans un environnement calme et verdoyant. D'une surface d'environ 124 m<sup>2</sup>, l'objet, entièrement rénové, offre un bel espace à vivre. La terrasse ainsi que le jardin complètent agréablement le bien. 2 places de parc intérieures.  
**CHF 1 450 000.–**



**5. MONT-SUR-ROLLE** – Situé à proximité du lac, ce spacieux et lumineux 5.5 pièces + cuisine offre une surface PPE d'environ 240 m<sup>2</sup> avec 4 chambres, une cuisine équipée avec îlot central ainsi qu'un spacieux salon. Un jardin avec terrasse complète agréablement bien l'objet. 2 places de parc intérieures, cave et cave à vins.  
**CHF 1 790 000.–**



**6. NYON** – Situé dans une résidence récente, cet appartement jouit d'une vue exceptionnelle sur le lac, les Alpes et le château de Nyon. Il bénéficie d'une surface habitable d'environ 165 m<sup>2</sup> avec 2 terrasses, d'une suite parentale avec dressing, d'une chambre avec accès terrasse et d'un box d'environ 45 m<sup>2</sup>.  
**CHF 2 730 000.–**

**VENTE**

MEMBRE DU  
GROUPE SPG-RYTZ



www.rytz.com  
version mobile  
application RYTZ  
alertes mail online

**SERVICE DES VENTES – RYTZ & CIE SA**  
Avenue Alfred-Cortot 7 – 1260 Nyon – Tél. 058 810 36 10 – Fax: 058 810 36 11  
vente@rytz.com – www.rytz.com  
Suivez-nous sur  RYTZ & CIE SA 

VENTE

Rue piétonne



**7. MORGES** – Nouvelle promotion de 3 appartements dans un immeuble classé du XVIII<sup>e</sup> siècle à la Grand-Rue. Cette nouvelle réalisation vous offre deux logements de 3.5 pièces d'environ 125 m<sup>2</sup> PPE chacun et un somptueux loft en attique d'environ 160 m<sup>2</sup> PPE qui jouit d'une grande terrasse et d'une vue époustouflante sur la ville.  
**Dès CHF 1 150 000.-**



**8. FROIDEVILLE** – Magnifique appartement de 132 m<sup>2</sup> PPE au rez-de-chaussée d'une petite PPE à 15 minutes de Lausanne, idéal pour une famille. Ce spacieux logement, exposé sud-ouest, comprend un lumineux salon avec accès à la terrasse et au jardin privatif, une cuisine ouverte, 3 chambres à coucher et 2 salles d'eau. Ecoles et transports publics sur place.  
**CHF 730 000.-**

Vue lac



**9. GRANDVAUX** – Magnifique appartement neuf de 4.5 pièces situé dans un quartier résidentiel. Le logement de 253 m<sup>2</sup> PPE profite d'une belle terrasse et d'un jardin privatif avec une belle vue sur le lac et les Alpes. Confort absolu, équipements et finitions haut de gamme. Places de parking intérieures en sus.  
**CHF 2 275 000.-**



**10. ST-PREX** – Magnifique appartement de 5 pièces dont une suite parentale et 3 chambres, 159 m<sup>2</sup> PPE, au rez-de-chaussée d'une petite résidence. Design contemporain avec de belles finitions, parfait état d'entretien. Grande terrasse et jardin privatif. Calme et proche du centre.  
**CHF 1 680 000.-**



**11. PRÉVERENGES** – Vaste appartement de 155.5 m<sup>2</sup> PPE en duplex au dernier étage. 5.5 pièces avec un balcon de 13 m<sup>2</sup> offrant un bon ensoleillement et un dégagement sur le lac. L'appartement comprend un séjour avec cheminée, une salle à manger, une cuisine agencée, 4 chambres (possibilité d'une 5<sup>e</sup> chambre selon le plan initial), 2 salles d'eau et w.-c. visiteurs. Environnement calme au centre du village.  
**CHF 1 295 000.-**

Minergie®



**12. ST-SULPICE** – Nouvelle promotion de 4 splendides appartements dans le quartier résidentiel, entre l'EPFL et le lac. 4.5 pièces dès 187 m<sup>2</sup> PPE (ou 9 pièces en duplex), vastes terrasses et/ou jardin privatif. L'espace, la lumière et le confort absolu de ces logements combleront les plus exigeants. Belles finitions à choix.  
**Dès CHF 2 370 000.-**

**SERVICE DES VENTES – RYTZ & CIE SA**

Place de la Navigation 14 – Lausanne Ouchy – Tél. 058 810 35 00 – Fax: 058 810 35 05  
 vente@rytz.com – www.rytz.com  
 Suivez-nous sur RYTZ & CIE SA

www.rytz.com  
 version mobile  
 application RYTZ  
 alertes mail online



MEMBRE DU  
 GROUPE SPG-RYTZ



# VOTRE GESTIONNAIRE DE PATRIMOINE IMMOBILIER DURABLE

Dans le domaine du développement durable,  
la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE s'engage par des actions  
concrètes qui visent à réduire l'impact énergétique du patrimoine bâti.  
Elle incite également ses clients, ses partenaires et ses collaborateurs  
à prendre conscience des avantages et des enjeux économiques  
et environnementaux de l'habitat écologique.

## NOS ACTIONS CONCRÈTES:

- Pour un habitat durable, le label MINERGIE® et des écoquartiers
- Pour valoriser votre bien immobilier, des rénovations vertes
- Pour économiser l'énergie, une gestion rigoureuse et des diagnostics écologiques
- Pour soutenir la formation en management de l'énergie des bâtiments, un **Prix de l'immobilier durable**
- Pour préserver l'eau, des installations adaptées
- Pour polluer moins, des éco-gestes au quotidien
- Pour embellir la ville, une architecture de qualité
- Pour lutter contre la déforestation, du papier écologique et moins de consommation
- Pour vivre mieux, la mobilité douce
- Pour vous informer, des publications de qualité

En savoir plus:  
[www.spg.ch](http://www.spg.ch), charte et actions écologiques

[www.spg.ch](http://www.spg.ch)  
version mobile



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S. A.  
Route de Chêne 36 / CH - 1208 Genève  
Tél.: +41 (0)58 810 30 00 / [www.spg.ch](http://www.spg.ch)

Groupe SPG-RYTZ

**BERNARDINO** sàrl  
 ENTREPRISE DE REVÊTEMENT DE SOLS

PARQUETS - PONÇAGE  
 MOQUETTES - NETTOYAGE

13, PROMENADE CHAMPS-FRÉCHETS  
 1217 MEYRIN

E-mail: bernardino-sols@bluewin.ch  
 TÉL.: 022 782 45 67 FAX: 022 782 45 78



Entreprise de plâtrerie  
 et peinture  
 Rustique - Papiers peints  
 Rénovation de façades

**O. Ciccarelli & fils SA**

Ch. Pré-du-Gaud N2  
 1180 Rolle

Tél. 021/825 31 73  
 Natel 079/210 61 73  
 Natel 079/665 73 75


électricité    télécom    installation    dépannage



Rue de la Pontenette 23  
 1227 Carouge  
 E-mail: lconnect@bluewin.ch

T 022 301 17 70  
 F 022 301 17 72  
 M 079 833 17 27

**INSTALLATIONS SANITAIRES**  
 7/7 DÉPANNAGES 24/24



Ludovic    Giovanniini

Rue de la Gare 3D  
 1196 Gland  
 ludo77@bluewin.ch

T +41 22 364 69 85  
 M +41 79 277 95 37  
 F +41 22 364 69 86

**POGAR SA**

PORTES DE GARAGES INDUSTRIELLES ET RÉSIDENTIELLES  
 PORTAILS CLASSIQUES, SUR MESURE ET DESIGN  
 MOTORISATION  
 CONTRÔLE D'ACCÈS  
 GRILLES DE SÉCURITÉ  
 DÉPANNAGE TOUTES MARQUES  
 CONTRAT D'ENTRETIEN

Rte de Champ-Colin 2 • 1260 Nyon  
 TEL +41 22 366 03 70 • FAX +41 22 366 04 70  
 info@pogar.ch • www.pogar.ch



**Porta CAG sàrl**  
 Carrelage - Revêtements

Tél./Fax 022 774 01 68  
 Natel 079 200 81 50  
 cosir.no.porta@bluewin.ch

17, ch. des Dézalley  
 1294 GENTHOD



**VOUTAT**  
 SANITAIRES • TOITURES • PISCINES

[www.voutat.com](http://www.voutat.com)

022 999 99 30 - contact@voutat.com  
 16, ch. du Vernay - 1196 Gland



**ATELVERRE**  
**Imperatori SA**

Vitrerie • Miroiterie  
 Vitrages isolants • Stores

Route de Certoux 155    Tél. 022 771 26 65  
 1258 Perly-Certoux/GE    Fax 022 771 37 94  
[www.atelverre.ch](http://www.atelverre.ch)





**VIENNE** – Situé à 18 km de la ville de Poitiers, dans une jolie campagne, ce château des XVII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles d'environ 300 m<sup>2</sup> habitables, comprend au rez-de-chaussée : une entrée, un salon, une salle à manger, une galerie, une cuisine, une chambre et une salle d'eau. Au premier étage, on compte 4 chambres, une salle de bains et un cabinet de toilette. Au second se trouvent 2 chambres, un cabinet de toilette et un grenier. Chauffage central au fioul. Dépendances abritant un garage, un bucher, d'anciennes écuries, des remises et des granges. Maison secondaire de 77 m<sup>2</sup> (à restaurer). Piscine. Agréable parc, en majeure partie clos de murs, planté de beaux arbres d'ornement (cèdres, châtaigniers et tilleuls). L'ensemble a une superficie d'environ 4 hectares.

**EUROS 679 000.-**

*Etiquette Energie : E*



**FINISTÈRE** – À 260 km de Paris, facile d'accès par autoroute, beau château des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles d'une surface habitable d'environ 450 m<sup>2</sup>, comprenant au rez-de-chaussée : une entrée, un petit et un grand salons, une salle à manger, une cuisine, une arrière-cuisine et un w.-c. Au premier étage on compte 4 chambres, 4 salles de bains et un w.-c. Au second étage se trouvent 4 chambres, une salle de bains, un w.-c. et un grenier aménageable. Chauffage central (fioul et pompe à chaleur). Dépendances : écuries, garage et remise. Très joli jardin avec parterres de pelouses ornés de buis, beaux arbres et arbustes d'ornement aux essences variées, serre, étang et prairies, l'ensemble a une superficie de 6,20 hectares.

**EUROS 695 000.-**

*Etiquette Energie : F*



www.spg.ch  
version mobile  
application SPG  
alertes mail online

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Route de Chêne 36 – 1208 Genève – Tél. 058 810 31 31 – Fax 058 810 33 43  
publications@spg.ch – www.spg.ch  
Suivez-nous sur SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

# Maldives

## Amillarah



### MALDIVES - Amillarah

Beau projet de 43 îles privées dans une configuration d'archipel. Les villas de luxe ont toutes une plage privée, une piscine naturelle dans un environnement agréablement arboré. Un ponton privé est prévu pour l'amarrage des yachts. A la fin de chaque jetée se trouve un petit pavillon. Ces îles privées seront toutes conçues avec un maximum d'intimité en donnant aux propriétaires un sentiment de dépaysement total, à seulement 25 minutes en bateau de Malé, la capitale et siège de l'aéroport international.

*Beautiful project of 43 floating private Islands in an archipelago configuration. The exclusive Villas all have a private beach, a natural pool in a green environment. A private jetty is the mooring place for the yachts. At the end of each jetty, a small pavilion is situated. These Private Islands will all be designed with a maximum of privacy, giving the owners an exclusive 'getaway-from-it-all' at only 25 minutes away by boat from Male and its international airport.*






Prix / Price: CHF 

MALDIVES



**SPG FINEST PROPERTIES**

Superior Living in Switzerland

 CHF 4-8 Millions  8-12 M.  12-15 M.  15-20 M.  > 20 M.

MEMBRE DU GROUPE SPG-RYTZ

SPG Finest Properties Route de Frontenex 41 A CH-1207 Genève  
T +41 (0)58 810 30 30 geneva@spgfinestproperties.ch  
www.spgfinestproperties.ch  SPG Finest Properties

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Tout récemment, j'ai tenu la porte afin de  
laisser entrer une petite fille et son père.  
La petite m'a remerciée joyeusement  
et le jeune papa m'a souri.

Nous imprimons aussi, mais pas seulement.

**VOGT-SCHILD / DRUCK**  
*print- & publishing-services*



Commandez maintenant votre mazout de chauffage!

AGROLA vous offre un rabais en ligne de Fr. 1.- par 100 l.

## Commander le mazout et profiter!

Commandez votre mazout jusqu'au 6 avril 2014 sur [agrola.ch](http://agrola.ch) et profitez d'un **rabais en ligne de Fr. 1.-** par 100 litres. Ce rabais n'est pas cumulable.

Connaissez-vous l'AGROLA energy club? Il vous propose des offres et des primes très attractives. Achetez votre combustible et votre carburant chez AGROLA/dans votre LANDI, enregistrez-vous pour devenir membre de l'AGROLA energy club et **profitez de nos offres et primes très attractives.**

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

**AGROLA**   
the swiss energy

0800 MAZOUT

Chaleur et mobilité