

le Journal de l'Immobilier



IMMOBILIER ET SOCIÉTÉ PARTENAIRE **LE TEMPS**

PLUS DE 150 000 LECTEURS • ENCARTÉ DANS LE JOURNAL LE TEMPS LE MERCREDI
DISTRIBUÉ ÉGALEMENT EN CAISSETTES ET POINTS CLEFS • 14 juin 2023 • N° 81 • WWW.JIM.MEDIA



SPÉCIAL ÉNERGIE • PAGES 38 À 61

SÉMINAIRE DE LA FONCIÈRE

Ecologie: le béton pèse lourd

Page 40

GIANNI@CAMPOROTA.CH



le déménagement en douceur



BALESTRAFIC
Certifié  Qualité
devis gratuit

17-19 rue Baylon - 1227 Carouge - Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch



Ylliam XII - Comptoir Immobilier
L'immobilier vent en poupe
Page 34



DROZ | MSV

DÉPANNAGE JOUR & NUIT
MENUISERIE-SERRURERIE
VITRERIE-MIROITERIE

022 300 06 36
SOS DÉPANNAGE 24/24H



Devis et conseils :
WWW.DROZ-MSV.COM



DEMARQUEZ-VOUS... C'EST FACILE



TRADEXPOR
"Donnons du sens à l'objet fait"

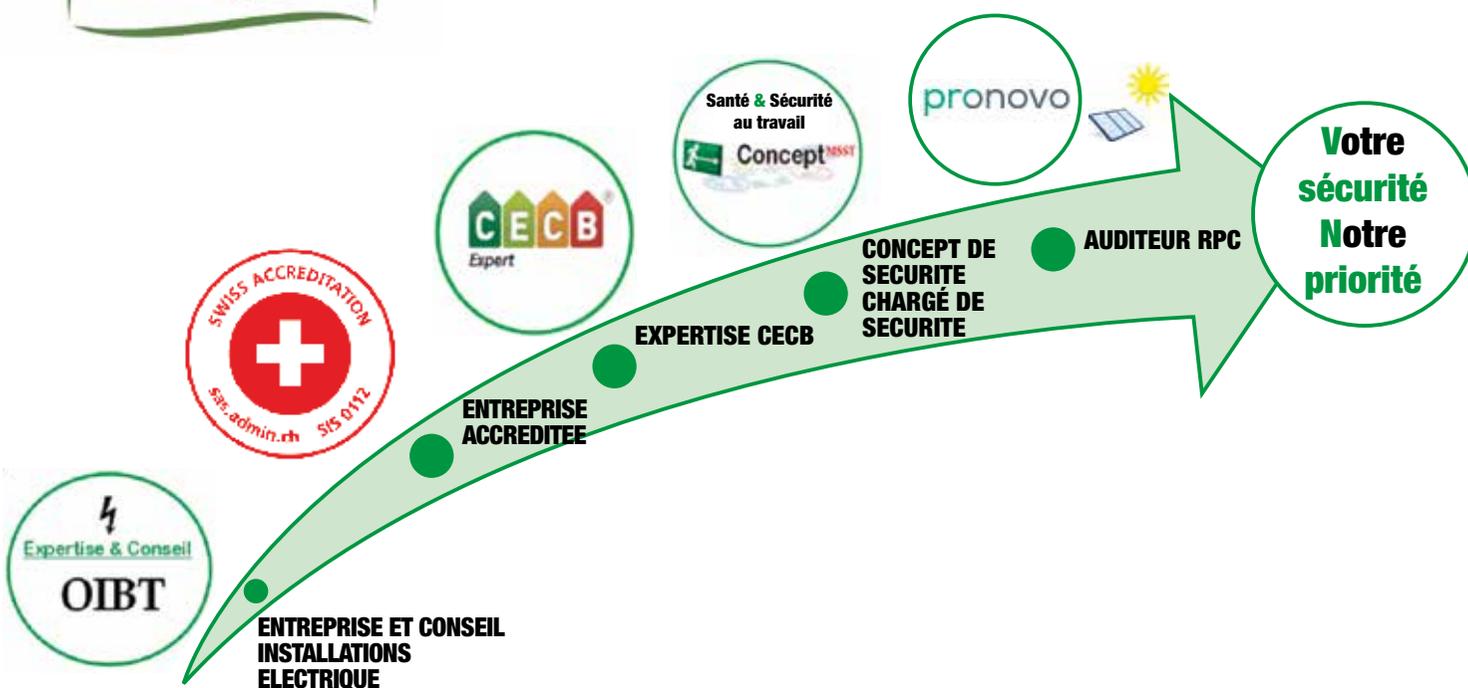
TRADEXPOR by KWO - Av. Cardinal-Mermillod 36 - 1227 Carouge - GENEVE
+41 22 827 15 91 - www.tradexporbykwo.com - info@tradexporbykwo.com

VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE?
Securelec, évidemment!

Securelec



- Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée ...!**
- Securelec garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car Securelec ne réalise pas d'installations électriques
- Vous profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.
- Vous avez un seul partenaire pour toute la région lémanique.



SECURELEC

Organisme d'inspection accrédité depuis 2005
 Case postale 2007 - 1227 CAROUGE - Tél. 022 308 16 20
 Fax 022 308 16 30 - securelec@securelec.ch

SECURELEC - VAUD

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS
 Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25
securelec-vd@securelec.ch



www.securelec.ch



P E R S I F L È S

aime bien le slogan des magasins Lidl:



félicite «GHI» (11.05.23), qui révolutionne les communes genevoises en fusionnant Chêne-Bourg, Chêne-Bougeries et Thônex:

Le Conseil administratif de la commune des Trois-Chênes a conclu en janvier dernier un pacte musical avec le grand orchestre

admire la puissance d'une simple émission télévisée allemande, qui selon «Gala» (01.06.23) a fait la fortune de Nana Mouskouri:

L'artiste aux 400 millions d'albums vendus lors d'une émission de télé en Allemagne, en 1983

écoute «Forum» à la radio romande (04.06.23), où on explique doctement que la cérémonie du Discours de Saint-Pierre, à Genève, a lieu «tous les quatre ans». Curieux pour un canton où les législatures durent cinq ans.

s'étonne que la «Tribune des Arts» (mars 23), a priori publiée à destination du lectorat suisse, nous bombarde de «yaourt», alors que ce terme est inusité de ce côté-ci du Jura, où l'on dit «yogourth»:

LE FAUX YAOURT

▲ Contrairement à ce qu'une célèbre marque de yaourt veut nous faire croire, le tableau ne représente pas le métier de laitier

constate que selon «24 Heures» (09.06.23), le peuple voit tout en noir:

de clubs présentant des critères «acceptables» (un stade plutôt récent ou un sérieux engrage populaire)

se rend compte que ce titre de «Migros Magazine» (08.05.23), sans doute traduit de l'allemand, a un petit côté scabreux en phonétique française:

Des poêles aux sous-vêtements, tout va changer

réalise que les gens vieillissent vite, le temps que «GHI» (07.06.23) raconte leur histoire:

C'est un dimanche soir comme les autres. Mateo*, un trentenaire habitant Pully,

Le quadragénaire reçoit dans la foule un message et lit le code

Retrouvez tous nos articles et plus de cent annonces immobilières

jim.media

IMPRESSUM

Hebdomadaire encarté dans le journal Le Temps et distribué gracieusement en points clefs et caissettes.

Editeur: Le Temps SA, avenue du Bouchet 2, 1209 Genève
Directeur-Rédacteur en chef: Thierry Oppikofer.

Rédactrice en chef adjointe: Véronique Stein

Rédaction: SA du Journal de l'Immobilier JIM
23, rue de la Fontenette, 1227 Carouge

Administration et ventes de publicité:

Phoenix Communication SA, 23, rue de la Fontenette,
1227 Carouge, Tél.: 022 309 03 80,

E-mail: ra@jim.media, www.jim.media

Coordination: Rachel Autier.

Publicité: Patrick Gravante, Valérie Noël, Raffaele Sibio

Maquette: Imagic Sàrl, Daniel Hostettler, Sophie Gravante.

Flashage et impression: ESH Media, Monthey

Distribution: Transport Express SA

Le Temps est contrôlé REMP.

© SA du Journal de l'Immobilier JIM 2023

printed in
switzerland

abacus.ch/ababat

AbaBat
Le programme pour les métiers du bâtiment

Nouveau logiciel pour les électriciens

CERTIFIÉ EIT SWISS

ABACUS



Si vous envisagez d'investir dans l'électrification, vous serez pardonné de ne pas penser aux humbles moutons.

Et pourtant, à mesure que la technologie des pompes à chaleur se développe, nous devons nous tourner vers l'isolation de nos logements pour en améliorer l'efficacité thermique.

L'électrification engendre une transformation profonde et fondamentale de nos systèmes économiques.

De nouvelles opportunités d'investissement surgiront là où on ne les attend pas.

L'histoire est en marche. Une fois de plus.

Découvrez notre nouvelle stratégie Electrification sur [LombardOdier.com](https://www.lombardodier.com)

rethink everything.®



LOMBARD ODIER
LOMBARD ODIER DARIER HENTSCH

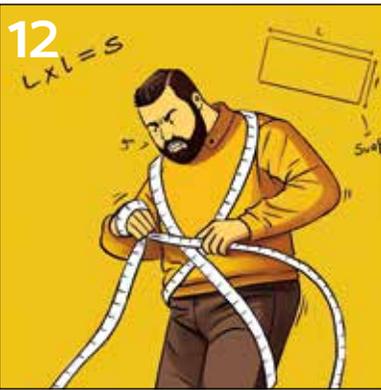
INDUNI

16



GRANA

12



COMMUNE D'AGILE

36



WÜEST PARTNER

46



- 3 Persiflès
- 8 27^e Open des entreprises
- 10 Yves Nidegger
Des Chambres fédérales à la terre villageoise
- 12 Les Experts: l'Immobilier
Que trouve-t-on sous la surface?
- 14 Assemblée générale de l'USPI Genève
- 16 Induni & Cie SA
Un double anniversaire pour le poids-lourd de la construction
- 20 Faites le ménage dans vos assurances!
- 23 Les quatre vérités de Jean-Marc Vaudiau
- 24 Des chevaux et des hommes
Une réponse à la «tribune libre» parue dans notre N° 79
- 26 Une réponse de la Fédération suisse des Sports équestres
- 28 La chronique de Pécub
- 30 La plume ou les pieds dans le plat?
- 32 Tribune du MCEI
- 34 Ylliam XII - Comptoir Immobilier
L'immobilier vent en poupe
- 36 Grégory Devaud - Syndic d'Aigle/VD



S P É C I A L É N E R G I E

- 39 Securelec
Quand contrôle des installations électriques rime avec tranquillité d'esprit
- 40 Séminaire de la Foncière
- 43 Electricité, téléphone et informatique
L'électricien des temps modernes
- 44 Le bois, ami des économies d'énergie
- 46 Séminaire ciblé de Wüest Partner
Zéro net: c'est possible!
- 52 Alliance inédite entre la Banque du Léman et Primeo Energie
- 54 Nouvelle réglementation en matière d'énergie à Genève
- 56 Rénovation énergétique
Pour être sûr de ne pas se tromper
- 58 Mirabaud Asset Management agit en France
Générer des ensembles immobiliers vertueux
- 60 Amoudruz SA, une prospérité à toute épreuve



ELECTROMENAGER – CUISINE – CHAUFFAGE

FORS **ASKO**

Vente – Service après-vente – Toutes marques

PHILIPPE MARECHAL
ELECTROMENAGER – CUISINE – CHAUFFAGE

Partenaire engagé 2023



Rue Eugène-Marziano 23 A – 1227 Les Acacias/Genève

Tél. +41 22 300 58 58 – info@philippemarechal.ch

www.philippemarechal.ch



4 VILLAS INDÉPENDANTES, AUTONOMES ET PRESTIGIEUSES

Conçues pour un confort absolu et une neutralité énergétique, ces villas très haut de gamme sont magnifiées par l'environnement naturel unique de Vandoeuvres.

Libres, solaires et connectées, elles vous offrent une nouvelle façon d'habiter.

[HOMSPHERE19.CH](https://www.homisphere19.ch)



ENRICO CESARETTO

enrico.cesaretto@actimmo-ge.ch
+41 79 347 08 54

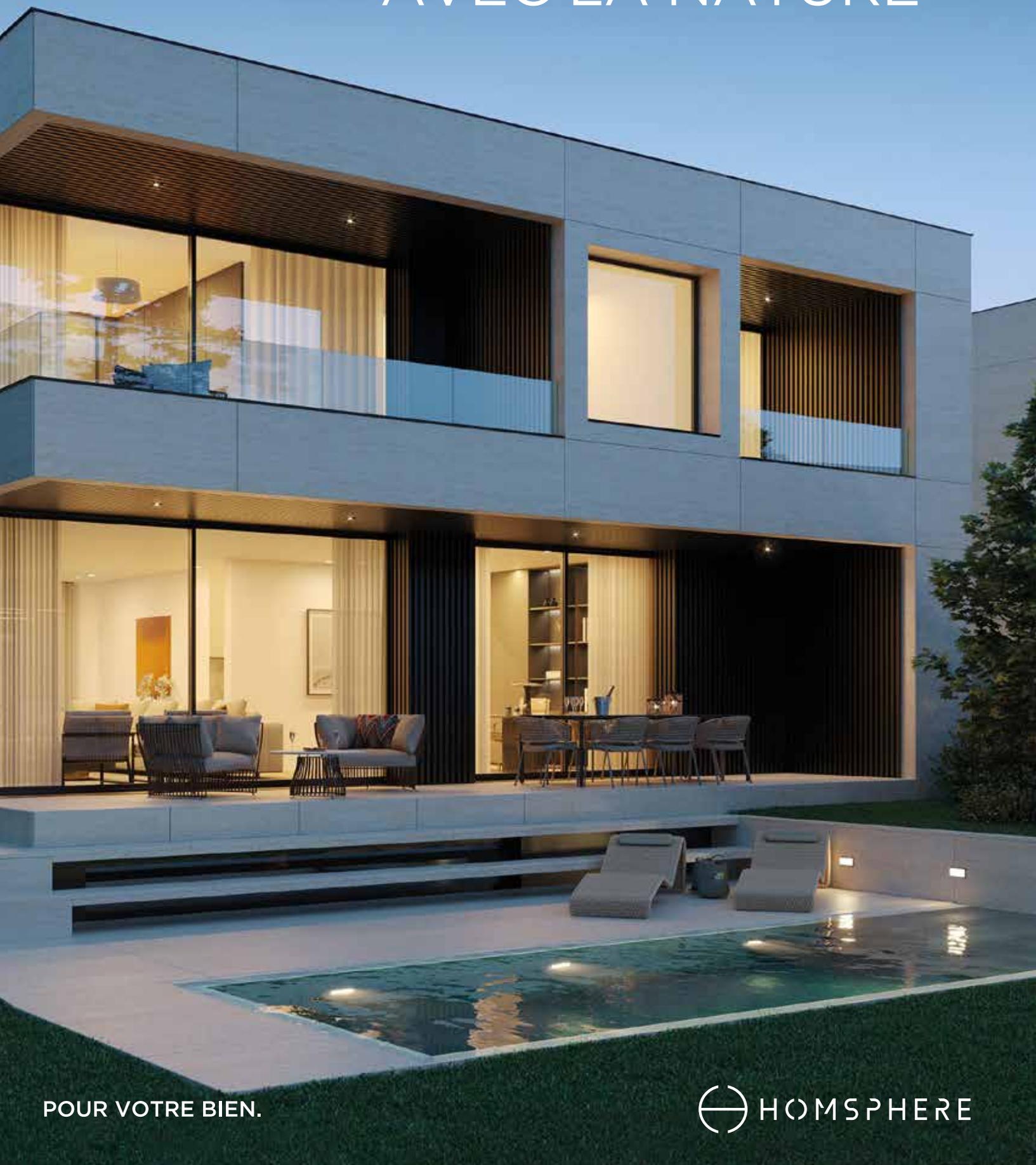
BERTRAND DOMINÉ

bertrand.domine@actimmo-ge.ch
+41 79 816 61 73

ACTIMMO

VANDOEUVRES

UN ART DE VIVRE EN HARMONIE AVEC LA NATURE



POUR VOTRE BIEN.

 HOMSPHERE

27^e Open des entreprises

Rebondir, toujours rebondir

La résilience: ce mot que les entrepreneurs connaissent bien était au cœur du 27^e Open des entreprises. Peggy Bouchet, la première femme à avoir traversé l'Atlantique à la rame, et Théodore Mukendi-Kabongo, arrivé en Suisse comme requérant d'asile, aujourd'hui Docteur ès sciences économiques, fondateur de la société Invest Plus et de l'association humanitaire Linga Congo, ont témoigné de leur parcours dont l'échec, toujours surmonté, n'a pas été absent.



Les parents de Peggy Bouchet, Peggy Bouchet, Delphine Bachmann et Pierre Grelly.

Le bâtiment des Forces Motrices (BFM) de Genève accueillait jeudi dernier les quelque 600 invités du 27^e Open des entreprises. L'Open des entreprises? Oui, car telle est la nouvelle dénomination de l'événement qui, de sa création en 1996 et jusqu'à 2022 s'est appelé l'Open des décideurs. Le concept est simple: les vingt entreprises partenaires, auxquelles s'ajoutent l'Etat et l'Office cantonal des assurances sociales (OCAS), invitent une fois par an leurs clients pour une soirée événementielle et récréative.

«Je m'engagerai toujours pour des conditions-cadres qui soient favorables à toutes

les entreprises, du commerce de détail aux multinationales», a assuré la conseillère d'Etat Delphine Bachmann, nouvelle responsable de l'Economie et de l'Emploi, dans son intervention de bienvenue. Elle s'est dite satisfaite que, dans la réorganisation des départements, le Conseil d'Etat ait maintenu ces deux domaines sous le même toit, et a rappelé l'importance de la formation professionnelle pour laquelle une collaboration entre l'Etat et les entreprises restait indispensable.

«Oser toujours, céder parfois, renoncer jamais»: Peggy Bouchet a écrit cette maxime dans les deux mètres carrés de la cabine

de son bateau, puis en a fait le titre de l'ouvrage qui raconte ses deux traversées de l'Atlantique à la rame. Deux traversées, dont seule la seconde a abouti. Lors de sa première tentative, en 1998, elle chavire à 36 heures de la Guadeloupe, son but. Lorsqu'un journaliste lui demande comment elle se sent après cet échec, elle réalise que pour elle ces 79 jours en mer, seule, ramant dix à douze heures par jour, sont une victoire inachevée, pas un échec.

«C'était comme partir au front»

«Tu sais très bien que si tu ne repars pas, cet inachèvement restera au fond de toi pour toujours», lui dit Olivier de Kersauson, avec qui elle est liée d'amitié. C'est ainsi qu'elle repart en 2000, seule sur son bateau de huit mètres, que les organisateurs de l'Open des entreprises ont fait venir sur la scène du BFM.

«Lors de mon premier départ, j'étais heureuse; pour le second j'étais habitée par la peur». Mauvais temps, nuits de trois heures de sommeil, inconfort, conscience des risques, «j'avais le sentiment de partir au front». Elle trouve sa force dans la conscience que chaque coup d'aviron la rapproche du but, à raison de septante kilomètres par jour, dans le fait de compter la distance parcourue depuis le départ, puis à mi-chemin, de compter la distance décroissante jusqu'à l'arrivée, dans le souvenir de ces dix jours de vents contraires lors de sa première traversée, dix jours durant lesquels elle a reculé tout en ramant «pour occuper le terrain et être dans l'action». Au final, elle traverse en 46 jours seulement. «Ce n'est pas parce que les choses sont difficiles que nous n'osons pas, c'est parce que nous n'osons pas qu'elles sont difficiles», conclut cette native d'Evian en citant

Sénèque. «S'il y a une énergie qu'il ne faut pas économiser, c'est la vôtre.» Aujourd'hui, elle anime des conférences, a créé l'association Enfants du Léman qui permet à des enfants malades de réaliser un rêve et lancera cet automne une initiative soutenue par l'Office genevois pour l'orientation, la formation professionnelle et continue «pour aider les jeunes Genevois à franchir leur Atlantique», comme elle le dit.



Delphine Bachmann.

Le pays de cocagne

Lorsqu'il arrive à Genève en 1983, Théodore Mukendi-Kabongo a cinquante francs en poche pour toute fortune. Ce jeune étudiant qui aurait pu devenir leader universitaire mobutiste a dû fuir le Congo pour s'être opposé au tout-puissant maréchal. Sa vie était en jeu. Et puis ses amis ne lui avaient-ils pas parlé de la Suisse comme d'un pays de cocagne dans lequel on touche de l'argent sans travailler?

Théodore Mukendi-Kabongo découvre qu'il recevra 850 francs par mois de l'Hospice général sans travailler, mais qu'il pourrait en toucher 2500 en travaillant. Il propose ses services de porte en porte et trouve un emploi en 24 heures. Il lavera des voitures. «C'étaient des Mercedes, il y avait celle de Charles Aznavour, de l'Aga Khan, de Catherine Deneuve», raconte-t-il. Il n'avait jamais lavé de véhicule (mais avait dit le contraire à son employeur) et à chaque fois qu'il croyait avoir terminé, le patron trouvait encore des zones à bichonner.

Contre sa nature flamboyante, il se fait humble et sait que s'il veut s'intégrer et comprendre le secret de ce pays si prospère, il doit travailler. Il n'accepte pas que l'avenir lui soit volé parce qu'il a quitté

son pays. En 1984, le conseiller d'Etat Guy Fontanet autorise les requérants d'asile à aller à l'Université. Il s'y inscrit et se fait remarquer par le célèbre professeur André Cottier, dont il devient l'assistant. Lorsque ce dernier tombe malade, il assure son enseignement tout en préparant sa thèse de doctorat.

Le pare-brise plutôt que le rétroviseur

Docteur, il cherche un emploi, mais la conjoncture est alors mauvaise et il est trop diplômé, lui dit-on. La solution: créer son entreprise de conseil financier. Les débuts sont difficiles. «Je me savais capable et je pensais que les clients devraient affluer vers

moi. Or il me fallait prendre mon téléphone et démarcher». Dans un séminaire de motivation, il demande conseil à l'intervenant qui, à 27 ans, possède déjà une Ferrari. «Quand vous aurez eu mille échecs, vous serez un grand gourou», lui répond celui-ci. Et Théodore Mukendi-Kabongo de citer le grand Mohamed Ali: «Je m'entraîne pour commencer à combattre au 12^e round», autrement dit lorsque son adversaire sera épuisé. Le secret, c'est de tenir.

«Le pare-brise est tellement plus grand que le rétroviseur», illustre Pierre Grelly, membre du Comité d'organisation de l'Open des entreprises: rebondir toujours, rebondir plus haut. ■

CESARE ACCARDI

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié Charte Qualité
AGED

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

Yves Nidegger

Des Chambres fédérales à la terre villageoise

Comme Cincinnatus, il retourne à sa charrue! Après seize ans au Conseil national sur les bancs de l'UDC, l'avocat genevois Yves Nidegger a décidé, à 66 ans, de se lancer dans la culture des champignons. Il a repris un domaine à Cartigny/GE qu'il a déjà commencé à exploiter avec son fils Jérôme.

Un changement de vie, un retour à la terre, une envie de nature et de vérité... Avocat et conseiller national UDC pendant seize ans, jusqu'à sa démission le 11 mai dernier à 17 heures, à l'instant même où il est redevenu député au Grand Conseil genevois, Yves Nidegger a décidé de laisser parler sa fibre verte et d'entamer une nouvelle carrière loin du monde ordonné et codifié du Parlement fédéral à Berne. Il a relancé la production de l'historique champignonnière de Cartigny (1946), sur un domaine de trois hectares où il a commencé de produire et de commercialiser des shiitake japonais et des pleurotes. Le nom de sa société: «Les Champignons de Cartigny». Cavalier émérite, il va aussi acheter un cheval pour parcourir la campagne environnante et prendre au quotidien de

grands bains de nature. Il va enfin déménager son étude d'avocat dans son nouveau domaine!

«Cultiver la terre, choix stratégique»

«J'ai quitté le cénacle bernois pour me réenraciner dans ma campagne genevoise, explique Yves Nidegger. Le monde est instable, on vit des temps qui s'annoncent troublés pour plusieurs décennies. Pour moi, cultiver la terre et produire localement est un choix stratégique. On est devenus dépendants des marchés étrangers, avec les risques sur nos approvisionnements, et nous devons absolument dynamiser la production indigène. Les champignons offrent une source de protéines non carnées, en proportion supérieure aux légumes».

C'est un peu par hasard, par l'intermédiaire d'un client, que l'avocat genevois a découvert ce monde des champignons qu'il a trouvé tout de suite fascinant et qu'il maîtrise désormais de manière impressionnante. Il a proposé à son fils Jérôme, 34 ans, de se joindre à l'aventure et de travailler avec lui. Même si son parti, l'UDC, est considéré comme l'ennemi public numéro 1 des Verts, Yves Nidegger n'a jamais caché qu'il avait été très écolo à 20 ans et qu'il lui en était resté quelque chose. «J'ai manifesté contre la centrale nucléaire de Creys-Malville, je me suis pris des coups de matraque des CRS», apprend-on. C'est sans aucun doute son grand-père, Jules Nidegger, qui lui a donné ce sentiment et ce besoin de nature.

«Mon grand-père était un homme extraordinaire, se souvient-il. Il a vécu jusqu'à 109

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ

GAILLARD
FRÈRES **STORES**

- INSTALLATIONS ET REPARATIONS
- STORES INTERIEURS ET EXTERIEURS
- TENTES SOLAIRES ET TOILES
- VOILETS ET MOUSTIQUAIRES

© 022 566 86 43 www.gaillardstores.com

UNE RAPIDITÉ INÉGALÉE



NV Logistics
A NEW VISION OF LOGISTICS

www.nvlogistics.com



Yves Nidegger a relancé la production de l'historique champignonnière de Cartigny, où il a commencé de produire et de commercialiser des shiitake japonais et des pleurotes.

ans et il a été quelque temps l'homme le plus âgé de Suisse. Il fut un écologiste engagé, un vrai, vingt ans avant la récupération politique de cette cause par la gauche. Il était prof de sciences naturelles au Collège d'Echallens/VD jusqu'à sa retraite en 1958 et a travaillé ensuite comme journaliste: il était critique d'art, parlait des expositions de peinture et des concerts. Il a écrit son dernier article à 107 ans. La famille avait deux domaines en Gruyère, un à Semsales/FR, l'autre à Echarlens/FR. Enfant, je l'ai beaucoup accompagné. Passionné d'ornithologie, il passait tous ses étés avec les vaches dans un chalet d'alpage pour dessiner. Il connaissait tout! C'était un esprit libre et audacieux. Je me rappelle qu'il était allé chercher des lynx en Yougoslavie. C'était encore l'époque de Tito. Il les avait lâchés clandestinement dans le parc national des Grisons, pour que

la population de cerfs en forte croissance se régule d'une façon naturelle. Il passait aussi son temps à lancer des référendums contre les projets d'extension de l'aéroport de la Blécherette à Lausanne».

Convoqué à 106 ans

En l'an 1999, Jules Nidegger reçoit une lettre du Département de l'instruction publique, dont l'ordinateur s'est un peu emmêlé dans les zéros. Il est convoqué pour sa première année de scolarité obligatoire, puisqu'il a atteint l'âge de 6 ans. Le valeureux centenaire arrive donc à l'école, tout fringant, le jour de la rentrée des classes, avec sa convocation à la main. La maîtresse d'école est la petite-fille de l'un de ses anciens élèves et elle lui dit qu'il peut rentrer à la maison... ■

ROBERT HABEL



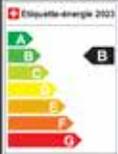
**YARIS CROSS
GR SPORT
HYBRID**

**10 ANS
DE GARANTIE
ET D'ASSISTANCE**



Par amour du détail.
Essayez-le

Yaris Cross GR SPORT Hybrid 1,5 HSD, 85 kW/116 ch, cons. 4,9 l/100 km, CO₂ 112 g/km, eff. energ. B. Garantie et assistance pendant 10 ans ou 185'000 km (selon première éventualité) à compter de la 1^{re} immatriculation, activée lors du service et valable sur tous les véhicules Toyota. Vous trouverez des informations détaillées dans les dispositions applicables en matière de garantie sur toyota.ch.





Emil Frey Genève Les Vernets
emilfrey.ch/vernets

LES EXPERTS : L'IMMOBILIER

PAR VINCENT GROGNARD
COURTIER AVEC BREVET FÉDÉRAL
IMMO 4G
COSSONAY/VD



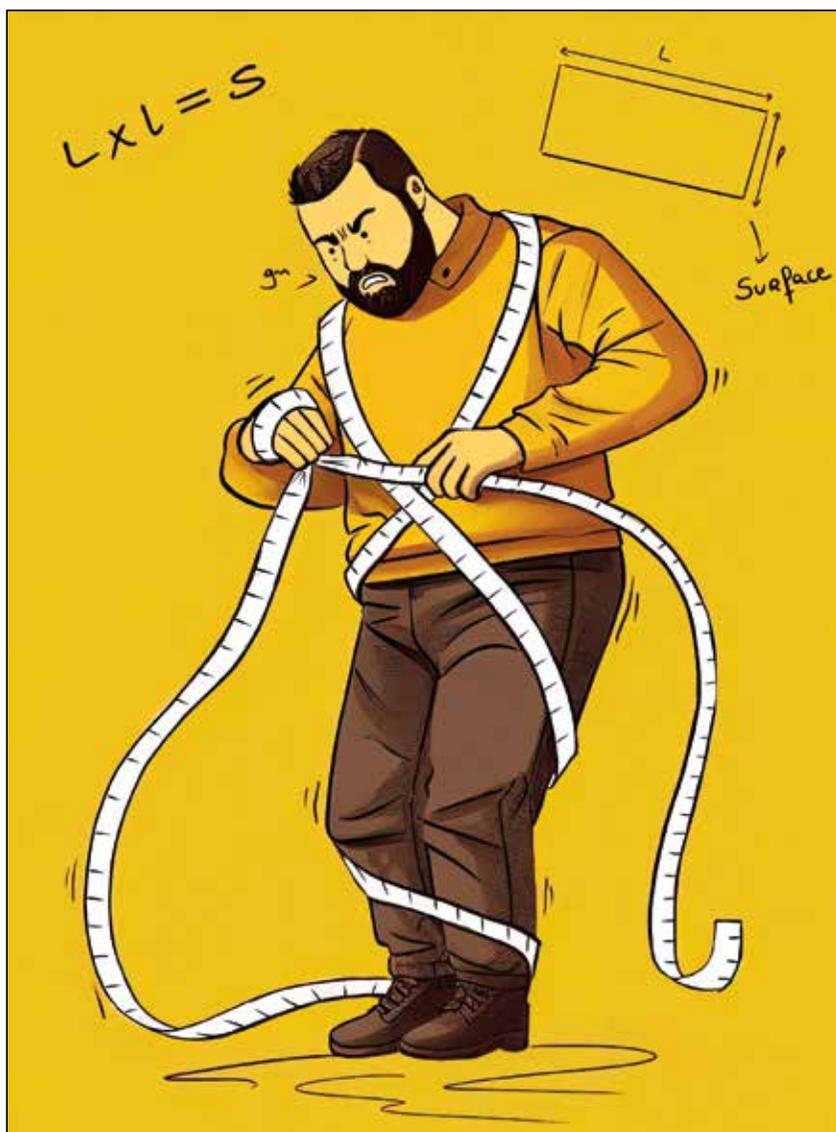
Que trouve-t-on sous la surface?

Cela fait plus de deux siècles que nous utilisons le système métrique, mais à en croire certaines annonces immobilières, les mètres carrés sont très élastiques. Il n'est pas rare que le même objet, présenté par plusieurs agences, le soit avec des chiffres différents pour les surfaces. Et dans certains cas, la différence va du simple au double.

Un des problèmes vient du fait que de nombreux types de surfaces existent. Les plus fréquents sont la surface habitable, la surface PPE et la surface utile. La Société Suisse des Ingénieurs et des Architectes (SIA) ne décrit pas moins de 31 surfaces différentes! Mais malgré ses 31 surfaces qui comblent largement les besoins des architectes, la norme SIA ne convient pas aux professionnels de l'immobilier qui s'occupent de commercialisation.

Dès lors, au lieu de pester sur les normes, prenons le problème à l'envers.

Que veulent connaître les potentiels acheteurs d'un bien immobilier destiné à devenir leur logement? La réponse est simple: ils veulent savoir quelle sera la surface à leur disposition pour y vivre. C'est-à-dire les surfaces des pièces chauffées, naturellement éclairées et ventilées par des fenêtres. En d'autres mots, la surface habitable.



GRANA

Les potentiels acheteurs d'un bien immobilier veulent simplement savoir quelle sera la surface à leur disposition pour y vivre.

DGM
Veron Grauer S.A.
Depuis 1867
**DÉMÉNAGEMENTS
LOCAUX ET INTERNATIONAUX
EMBALLAGE - GARDE-MEUBLES**
24, chemin Grenet - 1214 VERNIER
Tél. (41 22) 732 64 40 - moving@veron-grauer.ch
www.veron-grauer.ch

Les fameux
Malakoffs
et autres spécialités
de l'Auberge de Luins
sont incontournables!
Venez les déguster.
Fermé le mercredi.



Route du Village 21
1184 Luins
Tél.: 021 824 11 59
www.aubergedeluins.ch



LES EXPERTS : L'IMMOBILIER

Bien que le sujet soit assez technique, cette surface habitable se trouve là, dans le bien immobilier. Il suffit de la mesurer, armé d'un laser-mètre et de la formule suivante: (surface = longueur x largeur). La somme de toutes les surfaces qui conviennent à l'habitation du bien donne sa surface habitable. Même si aucun document accompagnant votre propriété ne précise sa surface habitable, il n'y a pas de raison valable de noter des chiffres incorrects ou imaginaires sur les annonces immobilières.

Entre nous soit dit, les propriétaires connaissent la surface habitable de leur bien. Cette surface habitable a été utilisée pour le calcul de la valeur locative. Et bien qu'il soit totalement humain d'essayer de déclarer une surface habitable la plus petite possible aux impôts et la plus grande possible aux acheteurs, la différence entre les deux, pour peu qu'il y en ait une, devrait être minime.

Un véritable professionnel de l'immobilier sera bien avisé de prendre ses propres mesures afin de calculer la surface habi-

table. Cela prend un peu de temps, mais les chiffres annoncés seront corrects. C'est une marque de professionnalisme que de fournir un tableau avec les surfaces de chaque pièce. Et si vous obtenez 99,4 m² et que vous notez «environ 100 m²» sur votre annonce, rassurez-vous, c'est correct. En revanche, si vous notez 125 m² au lieu de 99,4 m², ce n'est pas honnête.

Responsabilité

Le propriétaire a une responsabilité en ce qui concerne le fait d'annoncer des chiffres corrects concernant le bien qu'il vend. Même si le courtier ou la courtière «gonfle» ces chiffres pour essayer de camoufler un prix exagéré. Et l'agent immobilier a également une responsabilité vis-à-vis des chiffres avancés. Il est inutile de se cacher derrière la mention «document non contractuel». Ne confondons pas «mettre un bien en valeur» et «mentir au sujet des surfaces». Pourquoi est-ce si important? Tout sim-

plement parce que la surface habitable est le principal critère qui sert à déterminer le prix d'un appartement. Pour une maison également, la surface est prépondérante.

Bien entendu, des dizaines d'autres critères sont utilisés pour estimer un bien. Mais regardez les comparatifs de prix des biens immobiliers et vous remarquerez qu'un critère de taille est sa surface. L'idéal est de fournir avec le dossier de vente un tableau avec les différentes surfaces, tout en précisant leur mode de calcul. C'est propre en ordre. Cela génère de la confiance chez les acheteurs. Ça, c'est de la vraie mise en valeur. ■

Davantage
d'informations
sur ce sujet >>>



FRANÇAIS - ALLEMAND - ANGLAIS - ITALIEN - ESPAGNOL

40 ans

ECOLE VARADI SA 40 ans

ALBANAIS - ARABE - CORÉEN - DANOIS - FINNOIS - GREC

APPRENEZ UNE LANGUE EN 3 MOIS!
Anglais • Allemand • Français • Italien + 33 langues
Adultes • Entreprises • Expatriés

COURS POUR ENFANTS ET ADOS
33 langues • Soutien scolaire toutes matières
Remotivation • HP • TDAH • Dyslexie

DIPLÔME DE SECRÉTARIAT
Formations accélérées en 3 à 12 mois

Horaires à la carte de 7 h à 22 h
7 jours sur 7

COURS D'ÉTÉ

Avenue de Champel 22 - 1206 Genève

☎ **022 736 28 74** www.ecole-varadi.ch

PORTUGAIS - ROUMAIN - RUSSE - SUÉDOIS - TURC - UKRAINIEN

POLONAIS - NORVÉGIEN - JAPONAIS - HONGROIS - HÉBREU

Envie de décrocher la lune ?

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

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

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

REGIEDUMAIL

usp^f genève www.regies.ch

le déménagement en douceur

Devis gratuit

BALESTRAFFIC

Certifié par AGED Qualité

Tél. 022 308 88 00 - www.balestraffic.ch

Assemblée générale de l'USPI Genève

Une association toujours plus engagée

L'assemblée générale de la section genevoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) s'est déroulée le jeudi 8 juin à Genève. L'occasion d'insister sur l'importance d'une collaboration forte avec les autorités, mais aussi d'évoquer l'attractivité du canton.



ADOBE STOCK

Genève est-il un canton attrayant?... Un des sujets présenté lors de l'assemblée générale.

C'est devant une salle bien remplie que Thierry De Haan, président de l'USPI Genève, a pris la parole lors de l'assemblée générale, évoquant les différents défis auxquels l'association était appelée à faire face, notamment en matière

d'écologie. En effet, le bâti représente entre 40% à 50% des émissions de CO₂ sur le territoire et les membres de l'USPI Genève gèrent environ 70% du patrimoine bâti du canton. Dans ce contexte, Thierry de Haan a souligné que le changement passerait,

entre autres, par des méthodes de travail différentes, l'utilisation de nouveaux matériaux et le développement d'une relation forte avec les autorités et particulièrement avec le Département du territoire (DT). Le président de l'USPI Genève a également

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié **CHARTER** Qualité **AGED**

17-19 rue Baylon - 1227 Carouge - Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

Un cadre de vie protégé
et privilégié



Maison de Retraite du Petit-Saconnex
Avenue Trembley, 12 - 1209 Genève
Tél. 022 730 71 11 - www.mrps.ch



MRPS
Maison de Retraite
du Petit-Saconnex

insisté sur la collaboration nécessaire avec la Direction du patrimoine bâti dans le cas de rénovations énergétiques, afin de trouver ensemble des solutions adaptées. C'est dans cette volonté d'échange et d'enrichissement mutuel des connaissances que l'USPI Genève, en collaboration avec la Fondation pour le patrimoine bâti, va organiser des visites de sites ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique.

L'USPI Genève, très investie dans la formation professionnelle, propose ainsi deux formations certifiantes visant à intégrer l'efficacité énergétique lors de la rénovation d'un bâtiment. Ces cursus permettent aux collaborateurs de régies et gestionnaires de parc immobilier d'offrir aux propriétaires des conseils pointus dans le cadre de la gestion de leur parc immobilier, en adéquation avec les objectifs énergétiques du canton de Genève. Thierry de Haan a aussi évoqué la crise du logement en rappelant le rôle important que l'USPI Genève avait à jouer dans les nouveaux grands quartiers qui voyaient le jour à Genève, afin de contribuer à l'harmonie de la vie des habitants.

L'attractivité de Genève en question

L'assemblée générale s'est poursuivie avec la présentation d'une étude intitulée: «Genève est-il un canton attractif?». Commandée par la Fondation pour l'attractivité de

Genève (FLAG) et réalisée par l'institut Crea de la Faculté des hautes études commerciales de l'Université de Lausanne, cette étude compare quatre cantons, Vaud, Zurich, Bâle-Ville et Zoug à Genève sur les finances publiques, la fiscalité, l'innovation, le développement durable et les infrastructures avec le logement et la mobilité.

Directeur de la FLAG, Arnaud Bürgin a notamment souligné que «Genève faisait figure de mauvais élève en matière de finances publiques». Selon l'étude, au niveau intercantonal, la dette publique brute par habitant dans le canton de Genève est ainsi la plus élevée, un peu plus de deux fois supérieure à celle de Bâle et jusqu'à près de quatre fois plus que celle du canton de Vaud. En 2020, la dette publique genevoise représente 45,4% du PIB contre 18,2% pour la moyenne des autres cantons suisses. Ce niveau d'endettement s'est construit autour de déficits publics chroniques, malgré une quote-part fiscale supérieure à l'ensemble des cantons de référence. En cause, des dépenses publiques par résident genevois parmi les plus importantes de Suisse, notamment pour la formation, la sécurité sociale et la santé. Mais aussi en raison d'une fonction publique gourmande en personnel - près de 15% de plus que dans les cantons de Vaud ou de Zurich - et d'une rémunération plus attractive.

L'étude évoque aussi un système fiscal social avec des effets redistributifs très importants, reposant sur une pyramide fiscale

très fragile. Ainsi, 15,2% de la population contribue au paiement de 70% de l'impôt total. Dans le canton de Vaud, il s'agit de 26,5%, de 25,2% à Bâle-Ville et de 23% à Zurich.

Les infrastructures de mobilité sont également passées à la loupe, avec un résultat insatisfaisant. Tous moyens de transports confondus, le Genevois parcourt 15,8 km/heure contre 25,2 km/heure pour le Zurichois.

La situation n'est guère plus attractive sur les plans du logement, avec une pénurie de logement malgré les importantes constructions entreprises, et sur le plan de l'innovation, avec seulement deux brevets déposés pour mille emplois.

Dans ce contexte, la FLAG a souligné l'impact que pourrait avoir un «oui» à l'Initiative 1000 emplois. En effet cette mesure serait très coûteuse pour le canton et contribuerait à creuser la dette genevoise. Quant à l'Initiative pour une contribution temporaire de solidarité sur les grandes fortunes, qui constitue un autre enjeu important des votations le 18 juin, il s'agit d'un pari risqué. En effet, cette hausse taxerait encore davantage les contribuables, alors que Genève est déjà le canton qui possède le taux d'imposition sur la fortune le plus élevé.

L'assemblée générale de l'USPI Genève s'est poursuivie autour d'un cocktail d'înatoire, dans une atmosphère décontractée. ■

VIRGINIA AUBERT



**Assistant maître d'ouvrage
Direction de travaux**

Avenue des Morgines 12 - 1213 Petit-Lancy
022 552 62 06 - info@dgpi.ch





INDUNI

Ambiance conviviale à Sion.

Induni & Cie SA

Un double anniversaire pour le poids-lourd de la construction

Si Induni & Cie fête ses 106 ans en 2023, la succursale (Entreprise Générale) basée à Sion célèbre quant à elle ses 25 ans d'existence. Après Genève et Vaud, Induni & Cie SA s'est implantée en 1998 à Sion, en reprenant une équipe déjà présente en Valais. Une expansion géographique qui a permis à l'entreprise de construction d'élargir son horizon et de se faire un nom dans le canton. Ce quart de siècle de réalisations a été marqué par un événement festif: au Couvert des Iles à Sion, quelque 200 invités - clients, maîtres d'ouvrage, architectes, ingénieurs et entreprises partenaires - se sont réunis pour une soirée riche en couleurs.



De gauche à droite: Marco Danz, Directeur Général; Emmanuelle Gallay, Attachée de Direction Générale; Robert Gallay, Président Associé; Bertrand Fayot, Directeur Opérationnel; Christian Danz, Président Associé; René Briguet, Directeur de la succursale valaisanne; Pierre-Antoine Pralong, ancien Directeur de la succursale valaisanne.



Pierre-Antoine Pralong et René Briguet (au centre), entourés par l'équipe de la succursale valaisanne.

À la fin des années 1990, la perspective du démarrage de grands chantiers en Valais comme la nouvelle ligne ferroviaire à travers les Alpes (NLFA), l'autoroute Sion-Brigue et la candidature de Sion aux Jeux Olympiques de 2006 a incité l'entreprise Induni & Cie SA à développer une antenne valaisanne. Pierre-Antoine Pralong, responsable de Brunet Constructions SA (1988-1998) et personnalité influente du sérail valaisan, est alors engagé pour diriger la nouvelle succursale d'Induni. Il raconte: «Malheureusement, les JO ont été attribués à Turin et l'activité valaisanne n'a pas décollé comme nous l'aurions souhaité. Mais nous avons tenu bon et dès 2008, le succès a été au rendez-vous, avec un volume d'affaires avoisinant 30 millions de francs par an». Le Valais bénéficie aujourd'hui d'une

tendance favorable, due notamment au développement de l'autoroute, aux Championnats du monde de ski à Crans-Montana, au laboratoire pharmaceutique Lonza - créateur d'emplois - et à la présence des Hautes Ecoles spécialisées.

Un acteur important de l'économie valaisanne

Au cours des quinze dernières années, les réalisations d'Induni & Cie SA en entreprise générale ou totale se sont succédés, principalement dans la région du Bas-Valais et du Valais central, à commencer par le bâtiment à l'avenue Ritz 19 (Sion) où la filiale d'Induni a pris ses quartiers. Répondant à une forte demande dans le canton, l'entreprise générale Induni Valais est adjudi- ▶

GROS PLAN

Leader dans son domaine en région lémanique

D'année en année, Induni & Cie SA - dont le siège administratif est au Petit-Lancy/GE - n'a cessé de croître, augmentant son personnel et son chiffre d'affaires. Aujourd'hui, l'entreprise présente une grande capacité de production et un important parc de machines. Elle regroupe tous les métiers de la construction sous un même toit - génie civil, bâtiment (gros œuvre) et entreprise générale/totale. Des projets diversifiés lui offrent la possibilité de mettre à profit son expertise et le talent de ses employés: une entreprise tournée vers les technologies d'avenir, mais qui a su garder l'humain au centre de ses préoccupations! En attestent les distinctions décernées à Induni comme en 2016 le Prix de l'Economie Genevoise (CCIG), ou celui de l'Entreprise formatrice (Prix Grande Entreprise) de l'Association des métiers et de la formation.

Enfin, l'engagement écologique de cette société de construction est à saluer. Il se manifeste sur plusieurs plans: atteinte d'objectifs élevés en matière de performance énergétique; protection des sols, des eaux et des végétaux; optimisation des machines; limitation des nuisances liées aux chantiers, etc. Par ailleurs, Induni a intégré, il y a plus de quinze ans, une démarche environnementale pour les bétons, en limitant le plus possible l'impact carbone en lien avec l'utilisation des ciments grâce à son partenariat avec l'entreprise Vigier. Quant aux bois de coffrage, ils sont tous labellisés PEFC ou Bois suisse; leur recyclage et revalorisation sont assurés avec des partenaires reconnus (Serbeco, Helvetia Environnement). Le savoir-faire d'Induni en matière de développement durable est illustré par des réalisations exemplaires, tels que le bâtiment Sky-lab à Plan-les-Ouates/GE, labellisé Breeam, l'écoquartier En Gruvatiez à Orbe/VD, premier quartier labellisé SEED de Suisse romande, ou encore la renaturation de l'Aire à Genève.



Résidence «Les II Tsars» à Crans-Montana (2015).

ADRIEN BARAKAT

ARCHITECTECH



Résidence «Pré d'Emoz» à Aigle (2022).

cataire pour la construction de résidences à Crans-Montana, Evolène, Anzère, Martigny et Savièse. Les chantiers du Centre Thermes-Parc de Val d'Illeiez et de l'EMS Les Vergers à Aproz (extension récente) ont également été confiés à Induni, pour ne citer que quelques exemples parmi d'autres; un marché de bâtiments dont le prix oscille entre 5 et 70 millions de francs.

En 2015, Pierre-Antoine Pralong cède les rênes de la succursale valaisanne à René Briguet. Ce dernier s'appuie sur une quinzaine de collaborateurs, aux compétences techniques et aux qualités personnelles avérées.

L'équipe est chargée de la réalisation d'une dizaine de chantiers par an. «Les affaires se font, pour la plupart, de gré à gré, grâce à notre important réseau de partenaires», précise René Briguet. Quant à Pierre-Antoine Pralong, nommé «ambassadeur» de l'antenne valaisanne, il reste impliqué dans

les projets, en y apportant un œil avisé. Parmi les perspectives d'Induni: le projet d'envergure Greenparc, un écoquartier à la sortie Est de Sion. Cet ensemble de huit immeubles accueillera près de 200 appartements vendus en PPE. Labellisé Minerogie-Eco, le complexe assurera un confort élevé, une grande efficacité énergétique et un mode de construction écologique. Des zones communes sont prévues avec un fitness, un sauna, des salles de réunion et des jardins potagers.

Quels sont les avantages, pour un maître d'ouvrage, de recourir à une entreprise générale comme Induni Valais? «En tant qu'interlocuteur unique, nous gérons le chantier dans son intégralité, explique René Briguet. Nous nous chargeons de la direction de travaux, mandaton les sous-traitants - essentiellement de la région - et coordonnons les multiples corps de métier. Le but est de livrer

une construction 'clef en main' en garantissant la qualité de l'ouvrage, dans le respect des coûts et des délais fixés par le contrat d'entreprise générale. Le maître d'ouvrage est ainsi déchargé des incertitudes liées au processus de construction».

Malgré sa réussite confirmée en terres valaisannes, l'antenne d'Induni entend maîtriser son développement, c'est-à-dire rester une entreprise à taille humaine, avec un système de management proche de ses employés. «Le chiffre d'affaires est certes important, mais le sourire des collaborateurs et des clients est irremplaçable», conclut Christian Danz, administrateur-président d'Induni & Cie SA. ■

VÉRONIQUE STEIN

Induni
Succursale Sion
Avenue Ritz 19 - Case postale 2221
1950 Sion 2 - T. +41 27 327 43 00
Mail: info-vs@induni.ch



ARCHITECTECH



EMS «Les Vergers» à Aproz (2017) et son extension (2023).

CSDK ARCHITECTES SARL



Ecoquartier «Greenparc» à Sion (chantier en cours).

Des ouvrages visibles durant des décennies

L'histoire d'Induni & Cie SA débute en 1917, lorsque Pierre Induni, jeune maçon italien immigré à Genève, décide de fonder sa propre entreprise. Son travail porte rapidement ses fruits et en 1935, le patriarche associe ses fils, Charles et Edouard, au succès de l'entreprise, qui prend alors le nom de Pierre Induni et fils. En 1951, Pierre Induni se retire et passe le relais à ses deux fils, qui renomment l'entreprise Induni & Cie SA. Précurseurs, ils créent une entreprise générale et se lancent à la fin des années cinquante dans la méthode avant-gardiste de préfabrication sur le chantier de la Fontenette à Carouge/GE puis sur celui de la Cité nouvelle à Onex/GE. Les années soixante coïncident avec le boom de la construction: Induni est présent sur tous les fronts, qu'il s'agisse d'équipements scolaires, de chantiers emblématiques comme Palexpo et le CERN ou d'ouvrages d'art tels que l'élargissement du pont Butin et du pont de la Coulouvrenière.

La société compte alors 1200 employés et ouvre en 1973 une première succursale à Nyon/VD, qui sera remplacée en 2018

par une antenne à Crissier. En 1985, faute de successeurs, les deux frères Induni décident de céder le capital de l'entreprise à la société zurichoise Zublin SA. La situation est tendue et va de pair avec la crise financière qui sévit depuis 1989. S'ensuit une restructuration conséquente, réduisant les effectifs à 400 employés. Néanmoins, cette étape clef permettra de développer de nouvelles techniques de construction et de gagner des parts de marché. A la suite de deux MBO (*management buy-out*, soit rachat de l'entreprise par les cadres) en 1997 et 2007, Christian Danz et Robert Gallay, présidents associés, rendent à l'entreprise son indépendance. Souhaitant se concentrer sur la stratégie d'entreprise, ils se retirent de la gestion opérationnelle en 2018, nommant Marco Danz (fils de Christian Danz) au poste de directeur général. La même année, Emmanuelle Gallay (fille de Robert Gallay) fera également son entrée dans l'opérationnel en tant qu'attachée à la direction générale. L'entreprise compte aujourd'hui quelque 625 collaborateurs en Romandie.

Faites le ménage dans vos assurances!

Comment optimiser votre assurance et l'estimation de votre bien?

Que diriez-vous de mettre à jour votre assurance ménage avec toutes ses composantes? Un déménagement récent, l'acquisition de nouveaux appareils ou l'emménagement de votre partenaire: tout changement peut nécessiter une mise à jour de votre police pour vous protéger de mauvaises surprises en cas de sinistre.



LA MOBILIÈRE

L'assurance est un équilibre!

Une étude révèle que 60% des personnes négligent d'ajuster leur assurance. Parmi ceux-ci, 46% des assurés de Suisse romande courent le risque d'une couverture insuffisante.

Inutile de se surassurer

Tout comme la sous-assurance, la sur-assurance n'est pas une bonne idée. Vous payez des primes plus élevées pour un montant qui ne sera pas remboursé en totalité en

cas de sinistre. Réduire votre somme d'assurance est judicieux lorsque vos enfants quittent le foyer ou que vous emménagez dans un espace plus petit.

La plupart des polices d'assurance ont une clause d'ajustement automatique de la

somme d'assurance pour tenir compte du renchérissement. Toutefois, cela ne couvre pas les nouvelles acquisitions, puisque l'indexation n'englobe pas les augmentations de valeur aussi importantes. Même si l'indice des prix à la consommation reste stable, vous devez toujours tenir compte de vos achats récents. Pour savoir si vous êtes sous-assuré ou sur-assuré, contactez votre assureur.

L'importance d'une estimation juste pour l'assurance bâtiment

La valeur du bâtiment sert de base à la détermination de la prime de l'assurance bâtiment. Pour déterminer cette valeur, nous utilisons désormais une application recourant à l'intelligence artificielle et développée en collaboration avec CIFI, expert en évaluation immobilière.

«Assurer un montant réduit en pensant économiser est une fausse économie».

Pour une estimation de qualité, assurez-vous de fournir des informations précises et vérifiez les données externes.

Une estimation exacte évite le risque de sous-assurance

Grâce à cette estimation pouvant être faite par votre conseiller en assurance, vous êtes certain de ne jamais vous trouver en sous-assurance.

Pendant la durée de l'assurance, la somme d'assurance du bâtiment est adaptée annuellement à l'indice du coût de la construction.

Et les autres risques?

En dehors des risques de base (incendie, dommages naturels, dégâts d'eau, etc.), assurez-vous d'être couvert contre les actes de malveillance, les troubles civils, les collisions avec un véhicule, l'effondrement de bâtiments, les dommages causés par les animaux (fouines, rongeurs, insectes, mammifères et oiseaux) ainsi que les dommages causés par des chutes d'arbres.

Les installations techniques peuvent également être protégées. Par exemple la pompe à chaleur endommagée suite à une erreur de manipulation, le portail électrique

qui refuse tout à coup de s'ouvrir suite à un acte de vandalisme ou encore un dégât sur plusieurs panneaux photovoltaïques. C'est un complément idéal à l'assurance du bâtiment intervenant en cas de détériorations et de destruction, subites et imprévues. L'assurance bâtiment dispose également de sa propre casco couvrant les dommages causés par un facteur soudain et imprévisible au bâtiment assuré. Cette couverture offre une protection d'assurance complète sous une forme combinée.

Exemples

Lors du passage de l'aspirateur, celui-ci tombe dans les escaliers et endommage la rampe et le carrelage.

Le détergent pour barbecue tombe sur le parquet. Il est impossible de faire partir les tâches.

Dans un moment de totale insouciance, les enfants s'initient à la peinture sur les murs du salon.

Pour les alentours, sachez que vos possibilités de protection sont nombreuses. Vous pouvez aussi bien assurer vos extérieurs (portail, plantes, clôture, éclairages, arbres, etc.) que votre terrasse, votre pergola bioclimatique et même votre piscine.

De nombreux services compris

En plus des couvertures choisies, de nombreux services sont compris sans surprime comme l'assistance 24/24h pour une aide immédiate en cas de sinistre 365 jours par an, y compris pour l'ouverture de porte en cas d'urgence, le dépannage d'installations de chauffage, sanitaires et électriques défectueuses ou encore l'enlèvement de nids de guêpes, de frelons et d'abeilles. Elles comprennent également les premiers renseignements juridiques par téléphone ainsi que l'accès au guide juridique numérique. ■

LA MOBILIÈRE



ALBERTO RODRIGUEZ
Responsable de vente
Mobilière Genève

La sous-assurance ne paie pas

La sous-assurance, c'est lorsque le montant assuré est inférieur au coût de remplacement de vos biens. Certains pensent économiser en assurant un montant réduit, mais en cas de sinistre, l'indemnisation sera proportionnelle à la couverture.

Un exemple

Un incendie endommage vos biens. La valeur des équipements de votre logement s'élève à CHF 100 000. C'est aussi la somme que vous devriez déboursier pour racheter à neuf ces équipements. Si votre somme d'assurance s'élève à seulement CHF 80 000, vous êtes sous-assuré. A la suite de l'incendie, le sinistre s'élève à CHF 40 000. Etant donné votre couverture de 80%, l'indemnisation se monte à seulement CHF 32 000.

GROS PLAN

Quelles sont les données nécessaires pour l'estimation du bâtiment?

1. Année de construction.
2. Surface nette habitable en m².
3. Nombre de pièces.
4. Nombre d'étages (y compris les étages partiellement habitables ou chauffés).
5. Nombre de salles de bains.
6. Nombre de garages.
7. Volume du bâtiment en m³.
8. Qualité de la construction (distribution de chaleur, isolation thermique de la façade, etc.)

Dans notre maison virtuelle, vous découvrirez de manière ludique comment protéger au mieux vos biens:





Mettre en danger la sécurité énergétique ?

**Vous aussi, votez NON avec nous
à la LOI SUR LE GASPILLAGE DE L'ÉLECTRICITÉ !**

Car ...

- la loi conduira **de fait à l'interdiction de l'essence, du diesel et du gaz**, ce qui engendrera une augmentation massive des besoins en électricité alors que nous en manquons déjà aujourd'hui ;
- avec la nouvelle loi, **l'électricité sera massivement plus chère pour tout le monde ;**
- la nouvelle loi **engendrera des pénuries et des black-out !**



Céline Amaudruz,
conseillère
nationale / GE



Michael Andersen,
député / GE



Thomas Bläsi,
conseiller national
GE



Lionel Dugerdil,
député / GE



Charles Poncet,
député, ancien
conseiller national
GE

www.crise-energie-non.ch

Comité interpartis contre la loi
sur le gaspillage de l'électricité
c/o UDC Suisse, Case postale, 3001 Berne

NON
**à la loi sur le gaspillage
de l'électricité**

Loi fédérale sur le climat LCI

Fête des voisins

Ouf! La fête des voisins a eu lieu! C'est derrière nous pour cette année. La Ville de Genève, avec sa nigaude écrite inclusive, invite tout le monde à célébrer ses voisins, à tisser des liens dans une ambiance merveilleusement conviviale. Figurez-vous que «la Ville de Genève met à votre disposition des affichettes et des cartes pour inviter vos voisin-e-s». Soyons francs! Les voisins (et les voisines, pardon!) sont souvent les causes premières de l'irritation quotidienne, ils (et elles) augmentent la difficulté d'habiter: les odeurs, les bruits, la musique, les rires, les invitations, tout chez eux nous déplaît, et les meilleurs voisins sont d'ordinaire ceux qui habitent à l'autre bout de la rue. Il existe heureusement des exceptions et, avec elles, nul besoin de fête pour se rencontrer, nul besoin de la ty-

L'individualisme nous isole-t-il tant qu'il faille dresser la table du festin au milieu de la rue pour y convier tous ceux qui nous cassent les pieds le reste de l'année?

rannie ordinaire des festivocrates patentés. Pourquoi avons-nous tant besoin de ces thérapies collectives qui sont orchestrées par l'industrie du «vivre-ensemble»? Pourquoi donner dans cette tyrannie du bien? L'individualisme nous isole-t-il tant qu'il faille dresser la table du festin au milieu de la rue pour y convier tous ceux qui nous cassent les pieds le reste de l'année?

Une première réponse vient de la manie de toujours vouloir «faire la fête». Plus un jour de

libre dans le calendrier annuel sans qu'il soit immédiatement squatté par la fête de ceci ou de cela. Or «faire la teuf» sonne à l'oreille de chacun comme quelque chose de positif. On y cède sans trop résister.

Une deuxième réponse plonge ses racines dans notre culpabilité: seule une série d'actions altruistes va pouvoir compenser notre terrible égoïsme. Partager est évidemment une action positive, nul ne le niera. Mais lorsque le partage perd sa gratuité pour devenir la marque d'une obligation collective, on sent peser sur lui le carcan de la morale à deux sous. Le prêchi-prêcha moderne attriste même les plus joyeux d'entre nous. Parce qu'en fait, bons Samaritains que nous sommes, nous confondons voisin et prochain. ■

LEOSKA
design



Av. de la Praille 45 - 1227 Carouge - Tél. +41 (0)22 300 58 78
leoska@leoska.ch - www.leoska.ch

Salles de bains - Carrelage - Hammam - Sauna

Visitez notre showroom, scannez le QR code ci-dessus



MAISON de la LITERIE
GENÈVE

SOLDES D'ÉTÉ

**MATELAS, SOMMIERS, LITS ÉLECTRIQUES
CANAPÉS CONVERTIBLES**

-30% **-40%** **-50%**

LIVRAISON RAPIDE
67, rue de la Servette - 1202 Genève
Tél. 022 734 24 34 (tram 14 ou 18, arrêt Poterie Bus N°3)
www.maisondelaliterie.ch

Des chevaux et des hommes

Une réponse à la «tribune libre» parue dans notre N° 79

La «Libre opinion» de l'architecte Michel Morello, parue dans ces colonnes le 31 mai et portant sur des cas de maltraitance de chevaux, a suscité de nombreuses réactions. Parmi celles-ci, celle de Claude Bonard, ancien secrétaire général de la Chancellerie d'Etat de Genève, écrivain, historien, humaniste et cavalier émérite.

Je confesse que je lis plus assidûment les articles du Journal de l'Immobilier depuis qu'il m'a ouvert ses colonnes et que l'excellent journaliste Laurent Passer a présenté et fait l'éloge de mon livre «Derrière le rideau, petites chroniques de la rue de l'Hôtel-de-Ville».

Les articles sont variés et touchent des sujets peu ou pas traités ailleurs, voire des sujets que l'on ne s'attend pas à voir dans un tel journal spécialisé. Un article sur le cheval et son bien-être par exemple. En lisant la version *e-paper* du N° 79 du 31 mai, je dois dire à cet égard que c'est avec des sentiments mélangés et un étonnement certain - pour ne pas dire plus - que j'ai lu l'article de M. Michel Morello.

Ayant été cavalier depuis 1964, soldat du train hippomobile en 1966, propriétaire d'un cheval depuis 1968 et cavalier de concours (licences régionales dressage et saut obtenues en 1968, respectivement 1970), groom en concours hippique en 2006, je dois dire que je suis stupéfait en décryptant cet article, car si on le résume, l'auteur voit dans le monde du cheval, celui des sports équestres et des loisirs à cheval la quintessence de la maltraitance animale. Quant aux professions qui caractérisent le monde équestre, il n'y voit que médiocrité, cruauté, ignorance et appât du gain, le tout avec un mépris permanent pour les animaux. En un mot comme en cent, un monde de margoulines.

Exceptions

Pour être objectif, on ne peut pas nier qu'il existe dans le milieu équestre comme dans beaucoup d'autres, quelques brebis galeuses, marchands peu scrupuleux parfois, propriétaires négligents, des cavaliers qui

traitent leur cheval comme une mobylette, des propriétaires d'écuries indéclicats, et dans les régions touristiques, des chevaux qui baladent les touristes à longueur de journée sans être abreuvés ou nourris correctement.

Mais de grâce, ne faisons pas de ce constat une généralité!

C'est un peu comme si dans le monde de l'immobilier, pour reprendre la thématique principale de ce journal, un auteur venait à affirmer que «le milieu de la construction et de l'immobilier est peu scrupuleux»... ou que dans le milieu du cyclisme, du tennis, de la voile ou de la course automobile, «le milieu est gangréné par la triche et les magouilles». Pour paraphraser Cyrano de Bergerac, ayant terminé la lecture de l'article, j'ai envie, comme le héros de Rostand, de m'exclamer et de dire à M. Morello: «C'est un peu court, jeune homme». Cela étant dit, je reviens à ses constats, auxquels j'oppose les arguments qui suivent.

Bien-être équin

S'agissant du bien-être du cheval, nous ne sommes plus au temps des chevaux de guerre qui se sont vidés de leurs entrailles par milliers à Azincourt, Eylau, Waterloo ou sur la Somme! Depuis l'essor de l'équitation sportive - je prends l'exemple de la Suisse - au cours des Trente Glorieuses, les professions du cheval sont réglementées, les prescriptions vétérinaires sont exigeantes, les normes de construction d'écurie le sont également. L'auteur de l'article le relève d'ailleurs en début d'article pour évoquer les difficultés et lourdeurs qu'il a lui-même rencontrées sur le plan administratif avec les services de l'Etat, ce qui va à l'encontre de sa démonstration...

Sur le plan de l'enseignement, les écoles d'équitation se sont progressivement dotées d'instructeurs ayant une culture équestre avérée: anciens de la cavalerie, cavaliers de concours brevetés, titulaires de licences émises par la Fédération suisse des sports équestres. Pour prendre mon exemple, à l'Ecole d'équitation de Meyrin, j'ai eu pour instructeur le capitaine Marcel Puech, ancien du 7^e régiment de spahis algériens, qui avait lui-même succédé à un ancien écuyer de Saumur; cet exemple n'est pas unique.

Quant à l'enseignement des cavaliers débutants, on n'a jamais autant parlé sous nos latitudes du bien-être des chevaux et du respect de l'animal que depuis 1998, lorsque l'éthologie s'est développée, avec l'apparition des «chuchoteurs», une pratique largement popularisée depuis le film «L'Homme qui murmurait à l'oreille des chevaux», réalisé par Robert Redford en 1998. Depuis les années 60, on assiste à la publication de nombre de livres et de revues traitant du bien-être du cheval. Des publications qui s'adressent aux cavaliers de tous âges.

Contrôle

Quant aux compétitions, elles sont plus que jamais sous la loupe des fédérations, des milieux vétérinaires, des défenseurs des animaux, des médias et du public. Les courses de chevaux les plus dangereuses pour l'animal et son cavalier ont été biffées des calendriers. Ce qui était encore admis au XIX^e siècle ou du temps de l'équitation à vocation militaire ne l'est plus aujourd'hui. Certes, il y a toujours des accidents, voire des excès, notamment dans certaines compétitions d'endurance, sous d'autres latitudes,



Les compétitions sont plus que jamais sous la loupe des fédérations, des milieux vétérinaires, des défenseurs des animaux, des médias et du public.

dans les sables du désert par exemple, mais à chaque fois sévèrement réprimées par les instances officielles en charge des sports équestres, qui veillent au grain. Idem s'agissant du dopage, qui n'est pas l'apanage du sport équestre. Aujourd'hui, et c'est tant mieux, même les grands conservatoires équestres se remettent en question lorsque pour des raisons économiques et financières notamment, le bien-être des chevaux pourrait souffrir. C'est par exemple ce qui se passe actuellement à l'Ecole espagnole d'équitation de Vienne. A l'heure d'Internet, des caméras cachées et des réseaux sociaux, d'éventuelles mauvaises pratiques sont traquées et immédiatement rendues publiques. Les sanctions suivent rapidement.

Les chaussettes m'en tombent en lisant qu'on «emballe les chevaux dans des couvertures» ou qu'ils sont «tondus». Le constat sarcastique de l'auteur démontre qu'il aurait

tout intérêt à s'informer davantage avant d'écrire... car la couverture, couvre-reins dans certains cas, sert à protéger le dos du cheval par grand froid ou en cas de pluie, notamment au parc, mais aussi, parfois, en travail. Quant à la tonte, si le cheval produit naturellement du poil d'hiver, la tonte est indiquée s'il travaille régulièrement en période froide. Le fait de tondre un cheval lui apporte du confort et lui évite une transpiration excessive.

Quant au passage sur les «champions du monde», il suffit de voir comment fonctionnent les équipes de foot, les clubs de vélo, voire d'autres types de sports ou de sociétés pour constater que cette caractéristique n'est pas l'apanage des milieux de l'équitation. On y trouvera souvent des forts en gueule ou quelques éléments se singularisant par rapport au reste du groupe.

Pour conclure, je regrette profondément les critiques émises contre les vétérinaires. Je-

ter l'opprobre sur cette profession n'est tout simplement pas honnête. Les vétérinaires que j'ai fréquentés en Suisse romande, dans mes manèges et écoles d'équitation - Meyrin, Onex, Givrins, Mâchefer - ont été d'une disponibilité constante et à l'écoute en cas de problème. Même chose chez les maréchaux. Je m'arrêterai là.

L'énorme masse des cavaliers, aujourd'hui, comme des propriétaires d'installations équestre, ont à cœur de respecter le cheval. Sans même parler d'«amour du cheval», terme par trop galvaudé, le plus grand nombre de ceux qui vivent du cheval ou qui le considèrent comme compagnon de sport ou de loisir ont à cœur de veiller à son bien-être. Pour conclure sur l'article de M. Morello et comme l'a écrit Paul Valéry, «Il y a des critiques qui ne demeurent critiques que le temps de n'avoir pas réfléchi». ■

CLAUDE BONARD

- Nettoyage intégral | fin de chantier
- Façades
- Nettoyage des vitres
- Parquet neuf ou rénovation
- Traitement des sols
- Entretien de bureaux
- Service conciergerie
- Désamiantage
- Désinfection | dépiégeage
- Sinistres | dégât d'eau | incendie
- Nettoyage professionnel de modules solaires



LA PROPRETÉ SUR MESURE

ORGAPROPRE

Route de Verbois 17 | 1288 Aire-la-Ville ● 022 738 84 85 ● info@orgapropri.ch ● www.orgapropri.ch

Une réponse de la Fédération suisse des Sports équestres

Nos chevaux sont nos partenaires

Je fais suite à l'article paru dans votre édition N°79, datée du 31 mai, titré «Le cheval mérite davantage d'égards!», rédigé par Michel Morello.

Cet article est profondément choquant, voire consternant. Il regorge de mensonges, d'erreurs et de clichés. Nous avons du mal à comprendre comment un tel article a pu paraître dans vos colonnes, même s'il s'agit d'un «coup de gueule». Il ne m'est pas possible d'énumérer ici l'ensemble des absurdités qui y figurent, mais je peux par exemple citer le manque de nourriture et d'eau dont seraient victimes un grand nombre de chevaux, les chevaux enfermés dans le noir, les trajets en camion durant lesquels les chevaux seraient vendus tel que le pétrole sur les tankers, l'attitude et le manque de professionnalisme des professeurs d'équitation, les vétérinaires poussant aux traitements abusifs ou encore les parents achetant un cheval à leur enfant parce que cela «fait chic». Si nous sommes bien entendu en faveur de la liberté d'expression, cela n'autorise pas à diffuser à un large public de tels propos sans fondement. Le bien-être des chevaux est au centre des préoccupations de l'ensemble de la communauté équestre. Nos chevaux sont nos partenaires, nous les aimons, et nous mettons tout en œuvre, jour après jour, pour qu'ils se sentent bien et bénéficient d'une vie équilibrée, en leur apportant tous les soins



ADOBE STOCK

Le bien-être des chevaux est au centre des préoccupations de l'ensemble de la communauté équestre.

nécessaires. Par ailleurs, le cheval contribue aussi à l'épanouissement des enfants qui ont la chance, grâce à la pratique de l'équitation, d'évoluer dans un environnement où nature et homme se retrouvent.

La Fédération suisse des Sports équestres (FSSE), qui compte neuf disciplines allant du sport de base à l'élite en passant par l'équitation de loisir, est extrêmement attentive aux questions liées au bien-être animal, à l'éthique et à la bonne pratique de l'équitation en Suisse. Elle s'implique à de très nombreux niveaux, qu'ils soient sportifs

ou politiques. Le comité de la FSSE, la direction ainsi que la Commission des sanctions sont également très attentifs aux éventuels débordements qu'il pourrait y avoir et n'hésitent pas à prendre des mesures quand la situation l'impose. Par ailleurs, je vous rappelle que la Suisse est l'un des pays possédant l'une des législations les plus strictes en Europe sur la protection des animaux. ■

MICHEL SORG
CEO DE LA FSSE
BERNE

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié **Charte** Qualité
AGED

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

Nous avons un Plan B.

Choisir des entreprises B Corp™, c'est créer un impact positif pour l'ensemble de la société et pour la planète.



Pour en savoir plus sur
le mouvement B Corp,
consultez my-planb.ch

naef

Groupe immobilier en Suisse romande depuis 1881, Naef fait partie du mouvement B Corp qui compte plus de 6'500 entreprises à travers le monde. Les B Corps sont des entreprises répondant à des normes élevées en matière de performance sociale et environnementale, de transparence et de responsabilité légale et qui s'engagent à s'améliorer continuellement.

Entreprise



Certifiée

Philosophie immobilière

A quoi pensent les arbres



PECUB

Les arbres sont des êtres vivants qui pensent à l'air, la terre, l'eau, la vie. Les oiseaux, pensionnaires harmonieux de leurs branches, chantent avec bonheur leur soleil et leur pluie. L'eau qui tombe du ciel caresse le vert des feuilles et va se réfugier dans les racines. Avec Christophe Colomb, les arbres ont traversé l'Atlantique pour

aller découvrir leurs cousins d'Amérique. Leur pensée arborescente est celle des génies, des Sadi Carnot et des Newton. Partenaires essentiels des espérances de la biosphère, ils cultivent la joie d'être et la santé. Un arbre heureux rendra au centuple son oxygène et sa lumière. Il est permis de les chérir et de les aimer. Qu'ils viennent de Hol-

lande ou d'ailleurs, les arbres ne connaissent pas les frontières. Les arbres sont immortels et philosophes, mettent à l'abri académies et cathédrales, écoles et familles. Si l'on oublie de penser aux arbres, t'inquiète, les arbres pensent pour nous. ■

PECUB
PECUB@PECUB.CH



FIDUCIAIRE
PISETTAZ

La Fiduciaire Franco-Suisse
www.fiduciaire-pissettaz.com

ANNECY-LE-VIEUX - ARCHAMPS - CANNES - CHAMBERY - CHAMONIX
CHÂTEL - COURCHEVEL - DOUVAIN - DUBAI - FAVERGES
GENÈVE - LAUSANNE - MONTHEY - SALLANCHÈS - THONON-LES-BAINS



FIDUCIAIRE
DE LA CORRATERIE

NOUS
DONNONS
UNE SUITE
À VOTRE
HISTOIRE.



Cette villa de plain-pied, c'est aussi ce jardin où votre enfant a fait ses premiers pas. Pour vendre votre bien, confiez-le à un professionnel qui saura au mieux valoriser ce lieu qui fait partie de votre histoire. Chaque année, les courtiers de l'USPI Genève accompagnent avec compétence plus de 2'000 propriétaires dans la vente de leur bien.

uspi-ge.ch

uspi⁺genève

La plume ou les pieds dans le plat?

La cause est entendue: le papier n'a plus d'avenir, à ce qu'on dit! Enfin, ça dépend lequel: si le journal devient un objet rare, le carton se défend bien, et le Post-it est increvable. C'est ce dernier qui est le héros – pas très stylé – de cet article: le seul papier qui garde la confiance du public, c'est celui qui ne dit rien.

Pour sauver le climat, c'est bien simple, on n'imprime plus: pas facile de trouver de nos jours un programme de congrès, un rapport d'experts, voire un communiqué de presse sur papier. Et même les textes intimes s'écrivent toujours plus sur clavier et se lisent à l'écran. Quant aux cartes postales, on les achète désormais aux brocantes ou chez les antiquaires. Ce sera bientôt pareil avec les journaux: tenez bien celui-ci et misez sur sa valeur à terme. Mais plus la société s'enfonce dans les sables mouvants des crises, plus les Post-it fleurissent; au point de s'être soudain imposés comme sujet d'article...

Que l'on est «so»!

Atelier de créativité, réunion entre collègues, bilan d'une campagne, développement personnel... dans l'administration, dans la formation, dans l'humanitaire, dans la vente ou dans le psy... au bout d'une heure les murs sont couverts de carrés de toutes les couleurs. Mais à y regarder de près, les phrases ou mots qu'on y a inscrits sont moins variés, et le «co» ou le «so» (ou au moins le «c») y revient souvent: appels à la «créativité», à la «coopération», bref, le lexique assez convenu de la «sociabilité», de la «conscience» et de la «compassion». On pourrait ricaner: «Quand on n'a rien à dire, ça se met sur un joli carré». Un peu dur: même les clichés en disent plus qu'il semble; mais ce serait écolo si on faisait avec le papier ce qu'on fait avec le tabac: «Think twice before writing» ou «Le papier sans recul peut tuer la pensée!».

Comme l'avis d'un copain

Le principal fabricant – «3M» – n'a pas répondu à ces suggestions, ni aux questions

sur les usages que révéleraient d'éventuelles études de marché. Mais on trouve en ligne des anecdotes et des chiffres: 3M produit environ 50 milliards de Post-it par an (pas clair si c'est le nombre de feuilles ou de blocs), soit cinq à dix par Terrien de tout âge. Pis, un cadre reçoit une douzaine de messages sur Post-it par jour au bureau. En cherchant encore en ligne, on tombe aussi sur l'historique du petit billet «inventé» en 1974 et mis sur le marché en 1980. Aussi accidentel que l'invention elle-même, le jaune du modèle courant; qui se décline désormais en diverses couleurs (avec ou sans lignes) et plusieurs formats. Des chercheurs (en particulier Randy Garner) ont fait des études sur l'impact des messages par Post-it, «particulièrement persuasifs».

Derrière ne rime plus avec pierre

La marque doit son nom d'origine – «Minnesota Mining & Manufacturing» – au filon minéral dont elle faisait un papier abrasif; au milieu du siècle passé, elle fut aussi connue des amateurs de musique par ses bandes magnétiques. Mais revenons à l'industrie papetière, tiraillée entre deux tendances. Nul doute, la poste n'a plus guère de lettres à distribuer, les achats se font de plus en plus sans ticket, et les jeunes ont le nez dans leur écran. Bref, l'information sur papier est en recul, malgré les tonnes de prospectus qui remplissent nos boîtes aux lettres. Pas sûr, d'ailleurs, que les écrits sans papier (ou la radio et la télé) soient plus vertueux pour le climat. Et le papier est à bien des égards un produit recyclable et... renouvelable: on ne fait pas de la pulpe avec des chênes centenaires, mais surtout avec des pins et leurs cousins. Alors s'essuyer les mains avec du «sopalin» fait-il plus de mal



Tout ce qui s'y dit tient dans le cœur.

qu'une lessive... sans parler du «pécu» qui remplace l'eau et la pierre?

On peut faire des Quies en papier

Le cartonnage, lui, est en plein boom (voir p. ex. fastmarkets.com/market/forest-products/paper): les sacs en papier kraft sont préférés à ceux en plastique, l'emballage reste un besoin, et on a pu voir à Palexpo il y a quelques années un salon du carton ondulé aux usages inattendus: meubles ou parois, par exemple. Mais retour au Post-it, et à ses messages souvent plus plats que le support; ce n'est pas le seul cas de gaspillage dans la communication. A toute réunion, surtout si elle réunit du beau monde, les formules d'accueil et d'adieu prennent la moitié du temps de parole, et encore, elles en disent souvent plus que ce qui se raconte entre deux: qui n'a rêvé de faire dans la vie réelle ce qui est si simple avec une vidéo: d'un clic sur une touche, passer la bande en «accéléré»? Quitte à laisser intact le gage des causeurs; mais garder son pouvoir d'achat, est-ce bien écolo? ■

BORIS ENGELSON

plus⁺
Financement immobilier

Votre hypothèque en toute simplicité

Les experts Plus Financement Immobilier vous accompagnent dans le financement de votre projet comme si c'était le leur : analyse de votre situation personnelle, sélection des meilleures conditions de financement et suivi jusqu'à votre installation.

Genève, Lausanne,
Neuchâtel, Fribourg

+41 21 552 03 10
www.plus-group.ch





Gilles Rangon, président de la Société des hôteliers de Genève, Michael Drieberg, directeur de Live Music Productions, et Yves Gerber, directeur du TCS Genève, ont successivement été reçus aux déjeuners-débats du MCEI Suisse (Marketing Communications Executives International), association présidée par Frédéric Hohl.

Quel avenir pour l'hôtellerie genevoise?

FLORENCE REYMOND



Gilles Rangon.

Née en 1893, la Société des Hôteliers de Genève (SHG) est une association professionnelle qui a pour but de défendre les intérêts de ses membres, de promouvoir l'hôtellerie et le tourisme dans le canton.

La SHG est une section régionale d'Hôtellerie Suisse, la faitière nationale.

L'hôtellerie genevoise est une tradition très ancienne qui remonte au XV^e siècle grâce à ses foires réputées dans toute l'Europe, puis dès le XVIII^e avec l'essor du tourisme d'agrément. Des hôtes illustres ont été accueillis à Genève. Aujourd'hui la ville est devenue un centre mondial grâce aux organisations internationales et au tourisme d'affaires et de congrès.

La SHG regroupe 88 hôtels, de tous les types, sur environ 120 établissements, cela représente 9175 chambres disponibles, soit 87% de l'offre totale du canton.

L'association a été essentielle pour soutenir le secteur pendant la pandémie.

Cette industrie représentait, en 2019, 1,2

milliard de chiffre d'affaires à Genève. Ses clients dépensent plus de 450 millions pendant leur séjour dans la région. Aujourd'hui, l'hôtellerie emploie 4500 personnes, contre 5000 avant la pandémie. L'hôtellerie est un des secteurs employant le plus de collaborateurs, souvent non qualifiés qui sont formés au fil des ans.

Le secteur est alimenté, à parts égales, par quatre marchés: les congrès et l'événementiel; la diplomatie internationale; le monde des affaires et de la banque et, enfin, les loisirs.

Pendant la crise Covid, les trois premiers ont disparu. Heureusement, les Suisses ont décidé de redécouvrir leur pays, ce qui a permis au secteur de sauver les meubles.

La clientèle indigène a doublé durant la Covid, ce qui prouve que Genève garde un potentiel d'attractivité. Actuellement tous les marchés reprennent progressivement, sauf l'Asie.

L'hôtellerie genevoise a, dans son ensemble, réussi à traverser cette crise grâce aux aides de la Confédération et du Canton.

En 2019, Genève affichait 3,2 millions de nuitées, puis seulement 1 million l'année suivante et 1,5 million en 2021.

Cette année, de janvier à août, on recense 1,8 million de visiteurs.

La reprise est très forte et l'avenir s'annonce positif, mais il faut rester prudent, car l'évolution des divers événements est imprévisible.

La Suisse offre un des réseaux ferroviaires les plus denses d'Europe, un leadership en matière de recyclage et une qualité de l'air et de l'eau. Des attraits qu'il faut mettre en avant.

La sauvegarde du cadre est aussi importante. Un aménagement attractif de la rade et le développement d'événements sont nécessaires. A cet égard, la disparition des Fêtes de Genève n'est pas un point positif.

Il faut aussi préserver la Genève internationale, un marché de 35 000 personnes qui travaillent dans le canton. En 2019, cela a généré 3200 conférences avec 260 000 délégués.

L'avenir de cette destination dépend aussi de sa capacité à s'adapter, à faire preuve de flexibilité, disponibilité et attractivité tarifaire pour répondre aux exigences d'un monde des affaires qui évolue vite.

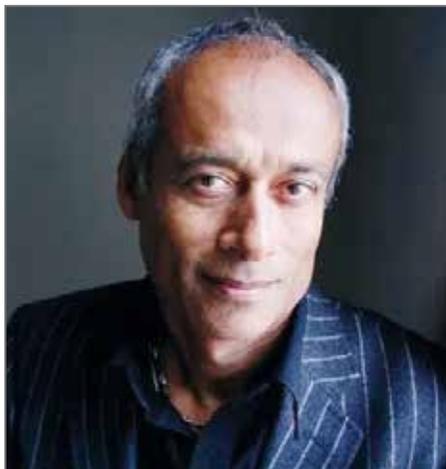
Le marché des congrès est devenu très difficile pour Genève, face à des villes concurrentes qui affichent des prix attractifs et des infrastructures modernes. Genève n'a pas su préserver ses atouts, notamment au niveau des tarifs. Enfin il ne faut pas négliger le monde associatif, qui apporte également de nombreux visiteurs.

Les prochains défis touchent bien évidemment la crise énergétique, l'inflation et le coût des matières premières, qui font exploser les charges.

Les nouveaux défis à relever par les organisateurs de spectacles

Avec des mégaproductions comme le concert de Soprano au stade de la Pontaise à Lausanne, le cirque du Soleil à Genève ou encore la superstar Mylène Farmer, Live Music Production (LMP) fait partie des sociétés leaders du divertissement privé en Suisse romande. En 2019, ce marché était en pleine explosion dans le monde avec des budgets parfois faramineux. Pour le cirque du Soleil à Genève c'est 10 millions, alors qu'un festival nécessite, selon sa taille, un investissement entre 1 et 3 millions par jour. Puis, début 2020, du jour au lendemain, tout s'est arrêté d'un coup à cause de la pandémie. Beaucoup de sociétés se sont retrou-

FLORENCE REYMOND



Michael Driberg.

vées dans une impasse avec des milliers de billets vendus mais des spectacles annulés. Chez LMP, Michael Driberg explique qu'il y avait environ 200 000 billets dans la nature! «Nous n'avions ni réponses, ni solutions. Néanmoins je suis resté optimiste, je savais qu'un jour cela repartirait».

En février 2022, la réouverture est là. Restait l'inconnue de la réaction du public.

Elle a été exceptionnelle. Chez LMP, quasiment personne n'a demandé le remboursement de son billet et les réservations pour les spectacles ont explosé. «Nous vendons plus de places actuellement qu'avant la pandémie. Mais la période est compliquée pour les organisateurs. Ils doivent faire face à une surabondance de l'offre, trois ans de spectacles se déroulent sur une seule saison, et à une explosion des coûts de production de 20 à 50%. Des fournisseurs ont fait faillite et ceux qui ont survécu profitent de la situation. Le prix de l'énergie est en forte hausse, certaines dispositions légales et contrôles tatillons des autorités ne facilitent pas notre travail».

Enfin, le marché noir est une plaie pour les organisateurs d'événements culturels ou sportifs. Malgré de nombreuses plaintes, la Suisse, contrairement aux autres pays européens, refuse de légiférer au nom de la liberté de commerce. Face à toutes ces contraintes, l'avenir n'est pas un long fleuve tranquille, mais

la passion est toujours présente et l'on a trouvé les solutions innovantes pour poursuivre cette belle aventure.

Enjeux et perspectives de l'électromobilité

Les mots «auto» et «mobile» coexisteront encore pendant de nombreuses années.

La tendance évolue déjà vers une mobilité durable. Elle sera de plus en plus propre, et aussi plus abordable et performante. La mobilité individuelle sera décarbonée, connectée, automatisée et de plus en plus partagée.

Dans ce contexte, le TCS continuera de fournir son expertise et ses services.

Les patrouilleurs sont formés à intervenir sur des véhicules électriques depuis 2000 et disposent d'un super chargeur. Globalement, 50% des pannes sont dues à un problème de batterie.

La population utilise de plus en plus d'autres modes de transport que la voiture thermique.

FLORENCE REYMOND



Yves Gerber.

Le TCS, qui est une association à but non lucratif, s'adapte donc aux besoins de ses membres et à l'évolution de la mobilité. Ainsi, elle propose l'installation de bornes de recharge à domicile et des tests de scooters ou de voitures électriques.

Il ne faut pas être dogmatique, mais il faut soutenir le changement. La transition ne va pas se faire d'un coup. La réalité d'un citoyen n'est pas la même que celle d'un habitant de la campagne.

Il s'agit de penser les solutions selon l'évolution des moyens de transport,

avec une approche multimodale et intermodale (utiliser plusieurs modes de transport pour aller d'un point A à un point B).

D'ici fin 2025, on estime que 50% des ventes seront des véhicules rechargeables.

Un changement dont il faudra tenir compte pour assurer le financement du fonds destiné aux développements des infrastructures routières, car pour l'heure, les voitures électriques n'y contribuent pas.

Il ne sera plus nécessaire d'acquérir une voiture, même si actuellement seul 2% des membres du TCS possèdent un abonnement Mobility, qui propose des véhicules à la demande.

En 2021, on recensait 22,5% de voitures neuves équipées d'une prise électrique. Aujourd'hui, 58% des Suisses déclarent avoir l'intention d'acheter à l'avenir un véhicule électrifié.

La tendance est là, l'offre des constructeurs augmente constamment et en Europe, la décarbonation est en route. Certaines villes, comme Genève ou Lausanne, souhaitent limiter au maximum la voiture à moteur thermique. Parfois des objectifs irréalisables sont avancés pour inciter les gens à changer leur comportement.

Il faut rester réaliste, tenir compte des besoins et éviter les réponses trop simples. Ainsi, l'empreinte carbone d'une petite voiture à essence est plus faible que celle d'une voiture hybride équivalente dans certains cas.

La législation doit aussi être adaptée. A Genève, l'impôt auto, basé sur le poids et la puissance, est obsolète et le Canton oublie d'accompagner la population dans les changements, par exemple en facilitant l'installation de prises électriques dans les immeubles locatifs ou les PPE.

La voiture électrique n'est que la moins mauvaise solution en permettant de réduire son empreinte carbone de moitié, sinon il faudra envisager une décroissance de la mobilité. ■

RÉSUMÉS DE LUIGINO CANAL,
MEMBRE DU MCEI.
INFORMATIONS: WWW.MCEI.CH

Ylliam XII - Comptoir Immobilier

L'immobilier vent en poupe

Le lien entre voile et régie immobilière est évident: dans les deux cas, la qualité des relations humaines, le perfectionnisme, l'esprit d'innovation et l'énergie pour avancer sont indispensables. En remportant la 58^e édition de la Genève-Rolle-Genève, la première course longue distance du TF35 Trophy, Ylliam XII - Comptoir Immobilier a montré qu'un acteur majeur du paysage immobilier romand pouvait aussi faire des prouesses sur les flots lémaniques.

Après une course intense dans des vents instables, c'est l'équipage de Ylliam XII - Comptoir Immobilier de Bertrand Demole qui a franchi la ligne d'arrivée en premier, après 4 heures et 38 minutes de navigation.

«Le vent a changé à 180 degrés et s'est intensifié, donc terminer en vol face au vent et non dans le sens du vent était un peu différent, confie au site spécialisé www.tf35.org Billy Besson, de Ylliam XII - Comptoir Immobilier. Nous avons préparé le bateau entièrement pour une légère brise, donc quand il s'est renforcé avec des rafales de 23 nœuds, toute notre concentration était axée sur la stabilité. La priorité absolue était de contrôler le bateau; ce n'était pas effrayant, mais il fallait gérer la situation pour nous assurer de pouvoir courir jusqu'à la fin. C'était une course excitante et nous sommes très heureux de cette victoire».

Un lac calme

Le départ de la course, organisée par le Yacht Club de Genève, a été donné à 13 heures dans des conditions plus clémentes que prévu. Il était en effet difficile de savoir ce qui allait se passer au vu des différentes cellules orageuses présentes sur les reliefs en matinée. Finalement, c'est sous un soleil éblouissant et avec un vent de 6 à 8 nœuds, que les quelque 200 bateaux en lice ont pu prendre le départ; des conditions idéales pour commencer la course.

Si ZEN Too réalise un magnifique départ en tête, certains TF35 ont dû opter pour des stratégies différentes afin de se dégager de la flotte. Les cellules orageuses sur le Jura rendent l'air instable pendant toute la première partie du parcours. La flotte reste relativement groupée jusqu'à la sortie du petit-lac puis des écarts se creusent. A



Billy Besson: «C'était une course excitante et nous sommes très heureux de cette victoire».

Rolle, Ylliam XII - Comptoir Immobilier est le premier TF35 à passer la bouée sur un lac d'huile, suivi de ZEN Too et de Ylliam 17. Sur le trajet du retour, le vent devient encore plus calme. On attendait l'arrivée du Joran, mais la situation orageuse perturbe une nouvelle fois la donne. Le tonnerre gronde en France, les éclairs illuminent Genève. A l'approche d'Yvoire, des vents variant entre 6 et 10 nœuds permettent au TF35 d'avancer plus rapidement et de rattraper la tête de la course. Spindrift profite des airs le long de la côte française et effectue une superbe remontée. A ce moment-là, cinq bateaux se trouvent alignés au large de Messery. Les lumières sur l'eau sont incroyables et offrent un paysage magnifique.

COMPTOIR IMMOBILIER



Sprint final

Puis, le vent du sud se pose et s'intensifie, donnant le coup d'envoi d'une course de vitesse effrénée. Ylliam XII - Comptoir Immobilier, Ylliam 17, Spindrift et ZEN Too se livrent une bataille acharnée. Spindrift est en tête, l'écurie Ylliam XII et Ylliam 17 vole côte à côte, et ZEN Too est en embuscade. Malheureusement Spindrift s'arrête soudainement et se fait dépasser, n'étant plus en mesure de voler. Ylliam XII - Comptoir Immobilier prend alors la tête, se montre plus rapide et franchit la ligne d'arrivée en première position après 4 heures et 38 minutes de course. Derrière eux, la compétition est extrêmement serrée.

Le Groupe Comptoir Immobilier a démontré qu'il était bel et bien le fer de lance de la présence de l'immobilier romand dans les sports nautiques.

C'est le nouvel équipage Ylliam 17 de Julien Firmenich qui termine deuxième pour leur première participation.

Beau résultat au Bol d'Or

Entre-temps, Ylliam XII - Comptoir Immobilier a aussi participé au Bol d'Or, remporté une fois encore par Christian Wahl, se pla-

çant à une très honorable 14^e place sur les centaines de participants.

Le Groupe Comptoir Immobilier, en ce chaud mois de juin, a démontré qu'il était bel et bien le fer de lance de la présence de l'immobilier romand dans les sports nautiques. ■

FRANÇOIS BERSET
(AVEC WWW.TF35.ORG)

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié Charte Qualité
AGED

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

Grégory Devaud – Syndic d’Aigle/VD

«Nous sommes dans une phase de consolidation»

Surnommée la capitale mondiale du cyclisme en raison de la présence du Centre mondial du cyclisme et du siège de l’Union cycliste internationale (UCI), Aigle est une ville à taille humaine qui a connu, ces dernières années, un développement important. Mais comme le souligne son Syndic, Grégory Devaud, la ville a su conserver sa qualité de vie.

– Comment a débuté votre engagement en politique?

– Je suis venu à la politique un peu par hasard. En 2007, je terminais une carrière de cycliste semi-professionnel et le PLR cherchait des candidats pour le Grand Conseil. Mon père, Joseph, était déjà engagé depuis de nombreuses années dans la politique locale. J’avais 23 ans à l’époque et je me suis laissé tenter. J’ai été élu au Grand Conseil vaudois, où je siège toujours, et en 2011, lorsque mon père a arrêté ses mandats politiques à Aigle, je me suis présenté au Conseil municipal. J’ai été élu Municipal en 2011 et une seconde fois en 2016. Je suis désormais Syndic depuis 2021

– Le cumul des fonctions de syndic et de député au Grand Conseil est-il un atout pour Aigle?

– Je dirais qu’il permet d’avoir une vision d’ensemble et d’agir sur les deux plans, la commune et le canton. J’ose prétendre que cela est profitable aux Aiglons et pour la région, cela offre des relations privilégiées et un suivi de l’avancement des dossiers avec le canton.

– Comme se porte Aigle aujourd’hui?

– Je pense que quelqu’un qui a quitté la ville il y a dix ans et qui revient maintenant aura beaucoup de peine à la reconnaître, c’est compréhensible. Aigle a connu une importante phase de transformation à la fin du siècle dernier jusqu’à ce jour et elle va maintenant entrer dans une période de consolidation, avec un développement moindre et moins de constructions. Celles-ci se sont faites essentiellement sur des terrains privés, sans que la commune ne parti-



Grégory Devaud.

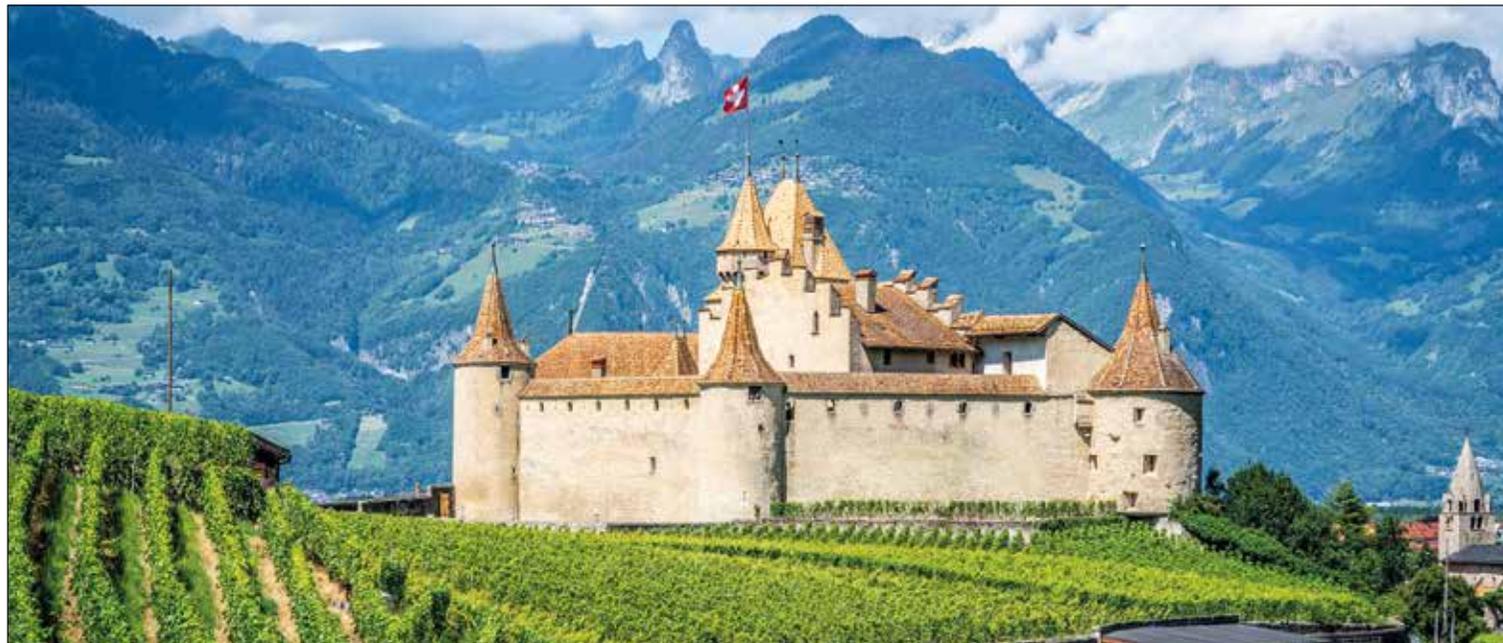
cipe vraiment à ces projets, si ce n’est dans le nécessaire accompagnement sur le plan des espaces publics. Nous sommes passés d’un village à une ville et cela s’est fait par les infrastructures, notamment par le grand projet de réaménagement de la gare et ses alentours. Celle-ci est la deuxième plus importante sur la ligne du Simplon, après Lausanne, avec plus de 12 000 voyageurs par jour. A partir de la gare, nous avons développé un important réseau de bus avec des fréquences toutes les 15 minutes et il y a, bien sûr, les différents trains régionaux. La mobilité a beaucoup progressé. Par ailleurs, nous avons la chance de posséder un tissu économique équilibré, avec 6600 emplois avec une vraie diversité d’activités pour 11 000 habitants. Aigle n’est pas une cité dortoir et cela en grande partie grâce au dynamisme des associations locales. Nous avons environ 70 associations actives dans le sport et la culture, qui s’adressent à tous les habitants: les jeunes, les seniors,

les migrants... Chaque année, nous organisons pour les nouveaux habitants une rencontre sous la forme d’un «comptoir des sociétés locales». Chacune a son stand et les personnes peuvent les découvrir, poser des questions, s’inscrire. On peut voir Aigle comme un gros village ou comme une petite ville, mais de toute manière, l’important est de garder et de cultiver le contact entre les gens.

– Quel est le profil des nouveaux habitants?

– Nous avons d’abord pensé que les nouveaux habitants arrivaient de Lausanne et de la Riviera mais, en fait, ils viennent surtout de la Côte. Ils travaillent dans la région de Lausanne et choisissent de s’installer à Aigle pour sa qualité de vie. La ville est proche des Alpes vaudoises et permet aux habitants d’avoir leurs loisirs à proximité: ski, randonnée, etc. Nous constatons que les loisirs sont un critère de plus en plus important lorsque les personnes décident de leur lieu de vie. Nous bénéficions aussi de bons transports publics. Nous sommes, par exemple, à moins de trente minutes en train de Lausanne, avec une fréquence toutes les quinze minutes au moins. Récemment, un chirurgien du CHUV me disait qu’il mettait le même temps pour aller à son travail depuis Aigle qu’auparavant depuis Pully. Nous avons aussi beaucoup de jeunes de la commune qui reviennent habiter ici après leurs études ou après quelques années passées ailleurs, en Suisse ou à l’étranger. Et là encore, l’une de leurs principales motivations est de bénéficier d’un cadre de vie de qualité. Il y a une dizaine d’années, les nouveaux arrivants étaient surtout des familles,

COMMUNE D’AIGLE



Le château d'Aigle, entre vigne et montagnes.

mais actuellement nous avons surtout des couples jeunes sans enfant et des retraités.

- Quelle est la situation de l'immobilier?

- Nous avons connu une pénurie qui a été suivie par une phase importante de construction, avec une typologie de logement dominée par les grands appartements qui se sont révélés difficiles à louer, mais aussi à vendre. Les développeurs immobiliers ont ensuite revu les dimensions, avec des deux ou trois pièces, essentiellement, dédiés à des couples. Aujourd'hui, nous assistons au retour de logements plus grands, car il y a trop de petits appartements. La demande se porte surtout sur les 3,5 à 4,5 pièces et sur les villas. Globalement, les prix de l'immobilier restent raisonnables. Il faut compter environ 1200 francs pour la location d'un appartement de 3,5 pièces et, à la vente, le prix se situe entre 240 et 260 francs le mètre carré.

- Comment se passe la collaboration entre la commune et les développeurs immobiliers?

- Très bien! Nous avons toujours été dans une situation de dialogue et une vision de gagnant-gagnant. Je pense que la convivia-

lité typique d'Aigle a aussi aidé. Le contact s'est facilement établi avec les promoteurs et les discussions se sont souvent poursuivies autour d'un verre de chasselas. Dans certains cas, la Commune a pu influencer le plan de quartier ou mettre en place un suivi architectural. Dans tous les cas, la collaboration a été harmonieuse.

- Le nouveau quartier, Le Clos du Bourg, est un projet de grande envergure. Quels sont les autres?

- Situé près de la gare, Le Clos du Bourg, qui compte 166 logements, remanie complètement le centre-ville d'Aigle. Ce projet, qui a fait l'objet d'un concours remporté par le bureau d'architectes Lemararc à Lausanne, a été pensé comme une pièce de puzzle supplémentaire apportée au vieux bourg. Nous avons voulu créer un quartier innovant, tout en reprenant des éléments de l'esprit de l'architecte François Jaquerod, qui a construit Aigle. Par exemple, avec l'architecture typique des maisons vigneronnes composées de deux niveaux sur rez-de-chaussée. Nous avons fait le choix d'un hypercentre-ville piétonnier. Passé celui-ci, nous avons établi une zone à 20 km/h puis à 30 km/h et au-de-

là, pour les ceintures entourant la ville, à 50 km/h. Nous avons trois parkings de plus de cent places et un quatrième, souterrain, de 200 places est en projet. La mise à l'enquête vient de se terminer. Nous allons aussi construire le gymnase du Chablais vaudois, qui sera érigé sur le site de l'ancien hôpital et accueillera 1200 élèves. La ville verra aussi se développer l'espace événement des Glarriers, avec environ mille places. Cette grande salle, qui sera la seule dans le Chablais, était indispensable pour organiser des foires autour de différents thèmes: le vin, la nature, le sport et le tourisme. Nous avons notamment le projet de relancer le Comptoir du Chablais.

- Quelle est votre politique énergétique?

Nous travaillons avec la Satom, l'entreprise de valorisation des déchets incinérables, pour l'installation d'un chauffage à distance. Toute la commune en bénéficiera d'ici sept ou huit ans. Nous mettons aussi l'accent sur les panneaux solaires, dont la production permet aujourd'hui de couvrir quelque 40% des besoins énergétiques d'Aigle. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR
VIRGINIA AUBERT

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié Charte Qualité
AGED

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

S P É C I A L



É N E R G I E

- 39 Securelec**
Quand contrôle des installations électriques rime avec tranquillité d'esprit
- 40 Séminaire de la Foncière**
- 43 Electricité, téléphone et informatique**
L'électricien des temps modernes
- 44 Le bois, ami des économies d'énergie**
- 46 Séminaire ciblé de Wüest Partner**
Zéro net: c'est possible!
- 52 Alliance inédite entre la Banque du Léman et Primeo Energie**
- 54 Nouvelle réglementation en matière d'énergie à Genève**
- 56 Rénovation énergétique**
Pour être sûr de ne pas se tromper
- 58 Mirabaud Asset Management agit en France**
Générer des ensembles immobiliers vertueux
- 60 Amoudruz SA, une prospérité à toute épreuve**





SECURELEC

Quand contrôle des installations électriques rime avec tranquillité d'esprit

Quand on parle électricité chez Securelec, on parle contrôle pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Cette société genevoise, créée il y a plus de vingt ans, est un organe de contrôle indépendant et accrédité, en charge de vérifier toutes les installations électriques basse tension (OIBT). Véritable référence à Genève (comme d'ailleurs dans le canton de Vaud) avec vingt contrôleurs actifs et une importante équipe administrative, l'activité de Securelec ne cesse d'évoluer au regard des nouvelles technologies en plein développement.

A l'horizon 2050, la consommation d'énergie devra diminuer de 40%. Le photovoltaïque devient une priorité dans le monde d'aujourd'hui, pour pouvoir produire sa propre électricité. En moins de deux ans, le nombre de panneaux photovoltaïques installés a triplé. Sachant qu'à la fin de chaque chantier de pose de panneaux solaires, la réception des travaux doit être réalisée par un organe de contrôle indépendant pour valider la conformité de l'installation, Securelec a mis en place une équipe de contrôleurs spécialement formés et dédiés à la vérification des installations de cette nouvelle source d'énergie. Cela leur permet d'être très réactifs et de répondre de façon fiable aux demandes des prestataires, que ce soit une entreprise ou un particulier. Le contrôle de réception repose sur l'examen des documents administratifs, la présentation d'un certificat de conformité des panneaux et la vérification des installations techniques.

Le photovoltaïque et les bornes électriques au cœur de l'actualité

Chaque contrôleur sera très vigilant sur la qualité des panneaux choisis, la section des câbles de distribution et l'interrupteur de sécurité qui permet de mettre l'installation hors tension lors d'une intervention de maintenance ou du Service d'incendie et de secours. Securelec ne peut que recommander à ses clients d'investir dans une installation de qualité, avec des matériaux éprouvés. A long terme, le client sera gagnant, aussi bien en s'assurant la meilleure performance énergétique, mais également en termes de sécurité. Fort de son expérience et pour s'engager dans cette démarche de qualité, Securelec propose en complément de la phase de contrôle, une analyse du projet et une assistance technique durant toutes les phases de réalisation. Compte tenu de l'offre pléthorique sur ce marché en plein essor, il est apparu nécessaire de pouvoir conseiller de manière neutre et objective les clients en amont du projet.

Bon à savoir: afin d'encourager la production d'électricité issue d'énergies renouvelables, un système de rétribution a été mis en place par Pronovo SA, organisme de certification accrédité pour l'enregistrement des garanties d'origine et la mise en œuvre des programmes fédéraux d'encouragement des énergies renouvelables, dont le solaire. Les subventions peuvent s'élever à plusieurs



ADOBESTOCK

Le photovoltaïque devient une priorité aujourd'hui. Securelec a mis en place une équipe de contrôleurs formés et dédiés à la vérification des installations de cette nouvelle source d'énergie.

milliers de francs pour des sites avec des surfaces de grande envergure, grâce à l'énergie qu'ils sont capables d'injecter dans le réseau public. A cet égard, Securelec est accrédité pour remplir les formalités et ainsi obtenir, au travers de SIG-Services Industriels de Genève, les subventions aussi bien pour un particulier qu'une entreprise, une régie ou une institution.

Le développement de la mobilité durable est également en pleine progression et l'on ne compte plus le nombre de bornes électriques qui font leur apparition sur le territoire. Ce phénomène va d'ailleurs s'accélérer, puisque l'Union européenne a validé dernièrement la fin des moteurs thermiques en 2035 afin de réduire les émissions de CO₂. Il ne sera plus possible d'acheter une voiture à essence ou diesel neuve chez un concessionnaire, mais uniquement des voitures électriques. Progressivement, ces dernières vont supplanter les voitures à moteurs thermiques. Les bornes de recharge électrique, aussi bien dans les infrastructures privées que publiques, deviennent essentielles et ces stations, qui permettent de faire le «plein», sont en pleine expansion. Dans ce cadre, Securelec intervient après la venue de l'installateur-électricien pour vérifier que la ligne d'alimentation reliée à la borne correspond bien aux normes exigées.

Accrédité Eco21, Securelec ne peut qu'encourager ce duo gagnant en matière d'économie d'énergie et recommander de combiner la pose de bornes électriques avec une installation photovoltaïque. ■

ESTHEL BRUNSCHWICK

45, avenue de la Praille - 1227 Carouge
Tél. 022 308 16 20 - securelec@securelec.ch

Les Rencontres La Foncière

Ecologie: le béton pèse lourd

Le secteur du bâtiment génère plus d'un tiers des émissions carbone, dont 10% pendant la construction. Matériau incontournable depuis le début du XX^e siècle, le béton est aujourd'hui remis en question face à ces défis. Le secteur a donc commencé une transition vers des solutions plus durables: construire mieux en utilisant des matériaux bas carbone, recyclés et locaux, voire réemployés. Pour aborder ce thème d'actualité, Investissements Foncières SA, société de direction du fonds La Foncière, a convié un panel d'experts à Zurich et à Genève. Retour sur les interventions et les débats - animés par Thierry Oppikofer, directeur du Journal de l'Immobilier - qui se sont tenus à la Fédération des entreprises romandes (FER) Genève, devant un parterre de plus de 200 invités.

Pendant des siècles, le bois a été la source d'énergie et le matériau de construction principal. C'est par la suite que le béton fait son apparition: en combinaison avec l'acier et le polystyrène, il simplifie considérablement la vie des constructeurs. Cette matière liquide, coulée dans un coffrage, devient une habitude et son usage progresse de manière exponentielle. Sa fabrication s'effectue à partir de ressources présentes partout dans le monde et à portée de tous. Ce matériau ne coûte pas cher; dans leurs projets, les architectes et ingénieurs sont formés pour l'utiliser sans compter. Les chiffres sont alarmants: 4,6 milliards de tonnes de ciment sont produits par année dans le monde, soit 150 tonnes par seconde. La production de ciment a été multipliée par 40 depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale.

«Même en augmentant drastiquement les rénovations, nous n'attendons pas les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, a relevé en introduction du séminaire Thomas Vonaesch, directeur opérationnel d'Investissements Foncières SA. Nous devons travailler avec des matériaux plus équilibrés que le béton conventionnel, soit le béton maigre et recyclé, et miser sur les alternatives (bois, pierre et terre), tout en favorisant les constructions hybrides (intégration de plusieurs matériaux). Les laboratoires de recherche dont nous disposons en Suisse sont là pour nous aider dans cette transition. Afin de réduire les émissions de CO₂, il s'agit de privilégier les opérations de rénovation et le réemploi, plutôt que celles de démolition-reconstruction». Pour assu-



De gauche à droite: Valérie Lemaigre, économiste en chef à la BCGE; Raphaël Bach, architecte-urbaniste, assistant à l'EPFL et co-directeur de Matériuum; Alia Bengana, architecte DPLG et enseignante; Michaël Loose, CEO d'Investments Foncières; Thierry Oppikofer, directeur du Journal de l'Immobilier.

rer cette transition vers moins de béton, les divers acteurs de la chaîne de valeurs - soit les constructeurs, les architectes/ingénieurs, les entreprises, etc. - doivent travailler main dans la main. «La durabilité est une chose mais elle ne doit pas se faire au détriment d'une rentabilité 'raisonnable'», insiste Thomas Vonaesch.

Le béton dans une architecture en mutation

Pourquoi le béton est-il pointé du doigt et considéré comme le matériau le plus destructif sur terre? Alia Bengana, architecte DPLG et enseignante, rappelle qu'un tiers

des émissions de CO₂ mondiales sont liées au secteur du bâtiment dont 10% durant la phase de construction. Et étonnamment, alors que le ciment ne représente que 12% de la composition du béton (le reste étant des granulats, du sable et de l'eau), sa fabrication est responsable à 98% de l'impact carbone de ce matériau. C'est en particulier le processus de décarbonation du calcaire (dit *clinker*) qui est en cause. Le second problème, en lien avec l'utilisation massive du béton, est celui de l'épuisement des ressources, puisque le béton comprend 75% à 85% de sable et de granulats (le sable étant la ressource la plus exploitée au monde après l'eau). «Il faut 200 tonnes de sable

pour construire une maison et 30 000 tonnes pour un kilomètre d'autoroute. Ces chiffres montrent que l'extraction de sable et les dommages environnementaux collatéraux ne sont plus tenables pour la planète», souligne Alia Bengana.

L'obsolescence programmée du béton est également une difficulté à laquelle nous sommes confrontés: l'alliance du métal et du béton armé est particulièrement délicate en cas d'exposition aux intempéries. Infrastructures et édifices de ce type demandent un entretien efficace afin d'éviter des effondrements comme celui du Pont Morandi à Gênes en 2018 ou de nombreux ponts et barrages aux Etats-Unis. Par ailleurs, la RAG (réaction alcalis-granulats) peut donner lieu, sur les travaux de béton à l'air libre, à des fissures; 400 ouvrages sont concernés en Suisse, dont le Viaduc de Chillon, occasionnant des dépenses considérables. Enfin, l'importante production de déchets issus de la démolition des

bâtiments conduit à une saturation des espaces de stockage en Suisse. Alia Bengana relève que la part de béton recyclé utilisé dans la construction reste faible (7% environ). A noter par ailleurs que les bétons fabriqués à partir de granulats recyclés ne constituent pas des matériaux bas-carbone, car le ciment est toujours présent en quantité; le principal avantage consiste à ne pas extraire de ressources supplémentaires.

Quelles solutions pour décarboner la filière du béton?

Alia Bengana évoque la formulation bas-carbone d'Holcim - qui introduit des matières fines (issues de la démolition de bâtiments) dans la composition afin de limiter le taux de *clinker* - mais ne conduit qu'à une baisse de 10% des émissions de CO₂. D'autres solutions existent, comme l'utilisation du laitier de haut-fourneau, mais

le calcul de leur empreinte carbone est quelque peu trompeur. La réelle innovation (EPFL) consiste à remplacer une partie du *clinker* par des argiles «calcinés», ce qui permettrait de baisser les émissions de CO₂ de 30% à 40%. Alia Bengana résume: «nous devons réduire la quantité de béton utilisée dans la construction, par exemple pour les planchers, ne pas négliger les avantages de la préfabrication, penser en termes de réversibilité de l'ouvrage (structures «déboulonnables») et enfin, combiner divers matériaux dans un même projet». Des architectes genevois comme les bureaux atba, Archiplein et Faz s'y attellent déjà, donnant lieu à des réalisations exemplaires.

Lorsque le déchet devient ressource

Pourquoi recourir au réemploi dans la construction? s'interroge Raphaël Bach, architecte et urbaniste, assistant à l'EPFL et ►



Electricité Vitale Vert

Choisir, c'est agir.

 Ma contribution au développement d'une électricité plus verte et locale.



sig-vitale.ch



co-directeur de Matériuum, une association spécialisée dans le réemploi des matériaux. «Nous ne pouvons plus continuer à exporter nos déchets en France voisine et dans le canton de Vaud», dit-il avant d'énoncer les étapes du processus de réemploi. L'inventaire permet de classer les éléments; viennent ensuite la déconstruction et la collecte des matériaux. Il s'agit alors de préparer et reconditionner les éléments, puis de les expertiser et les stocker. Enfin, la phase de chantier consistera à œuvrer avec des matériaux «comme neufs», la seule différence étant qu'ils sont issus d'un environnement bâti plutôt que naturel. La solution «Réemploi de produits de construction», dite CBAT - SIG-éco2 et développée en collaboration avec Matériuum, intègre ces étapes et propose des prestations avec des subventions intéressantes à la clef.

De nombreux acteurs - dont les maîtres d'ouvrage - s'intéressent de près au réemploi, engageant des investissements considérables dans la démarche. Les avantages sont multiples: iconique (aspect du patrimoine culturel préservé), artistique (création de mobilier par exemple), social (source d'emplois, formation, réinsertion professionnelle) et écologique (limitation de l'énergie grise en particulier). Il devient aussi économiquement intéressant de faire du réemploi; Raphaël Bach donne des exemples de prix imbattables sur le marché: 120 poutres en bois massif vendues pour



GIANNI@CAMPOROTA.CH

Lors d'un exposé passionnant, Alia Bengana a montré que des solutions existent pour améliorer l'impact environnemental du béton.

CHF 2000.-, 75 fenêtres pour CHF 80.-/pièce. Pendant longtemps marginal, le réemploi tend à devenir la norme du fait

de la pénurie de matériaux (instabilité du contexte géopolitique actuel) et de la nécessité de se fournir localement.

Aucune solution n'est parfaite en soi, concluent les intervenants: il est essentiel d'analyser attentivement la nature du projet, ses potentialités, ses risques et sa rentabilité, afin de trouver la «recette» idéale. Seules les meilleures idées, alliant innovation et créativité, auront les faveurs des investisseurs. «Le béton n'est pas si mauvais en soi, mais nous devons l'utiliser intelligemment et en moins grande quantité, conclut Michael Loose, CEO d'Investissements Fonciers SA. Pour quel projet le béton a-t-il sa raison d'être et où peut-il être remplacé? Si nous voulons atteindre l'objectif zéro net en 2050, les manières de construire, déconstruire et rénover doivent être radicalement repensées». Un appel à tous les acteurs gravitant dans le monde de l'immobilier! ■

VÉRONIQUE STEIN

GROS PLAN

Un besoin d'investissements en infrastructures et rénovation

Comme à chaque édition des Rencontres La Foncière (Romandie), Valérie Lemaigre, économiste en chef à la BCGE, a été conviée pour exposer les perspectives économiques et financières du moment. La spécialiste relève que les transitions - démographique, énergétique, numérique, de mobilité, etc. - auxquelles nous assistons exigent des investissements d'ampleur. Il est nécessaire d'investir dans les bâtiments, pas uniquement dans le but de réduire leur consommation énergétique mais aussi, et surtout, pour leur transformation. Financer l'innovation est indispensable si nous voulons réduire notre dépendance au béton.

L'économiste de la BCGE se veut confiante quant à la solidité financière suisse et ce grâce aux entreprises et au marché de l'emploi. Elle relève que les facteurs cycliques de l'inflation s'atténuent et cèdent la place à des facteurs structurels, comme la pénurie des ressources et de main-d'œuvre. «Par ailleurs, les banques centrales testent des taux d'intérêt restrictifs pour lutter contre l'inflation et ancrer les anticipations inflationnistes, qui alimentent les négociations salariales, souligne-t-elle. Nous sommes à la recherche d'un point d'inflexion, marqué par des investissements et des marchés du travail résilients, en réponse aux transitions de long terme».



ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET INFORMATIQUE

L'électricien des temps modernes

Spécialisée dans l'installation des réseaux électriques, l'entreprise Cerutti et Giannasi propose un service à la pointe de la technologie et de l'innovation. L'électricité est le point central, mais l'offre ne s'arrête pas à cela, loin de là! Nous découvrons une offre à 360°, qui touche une multitude de domaines et a de quoi éveiller la curiosité.

CERUTTI ET GIANNASI



Une gamme de services complète.

Les installations électriques sont un domaine très vaste, intégrant de nombreuses spécialités. Cet acteur du marché, installé à Vézenaz/GE, a su développer une offre aussi complète qu'innovante, avec une approche tournée vers l'écologie en devenant partenaire de SIG Eco 21.

Gestion globale de tout ce qui se raccorde à l'électricité

La maison Cerutti & Giannasi propose une palette de services qui permet de gérer l'ensemble des technologies en rapport avec l'électricité. Quand on parle «électricité» chez Cerutti & Giannasi, on pense aussi bien installations électriques, mais également éclairage, informatique, sonorisation, alarme, vidéo-surveillance ou encore bornes électriques, sécurité, photovoltaïque et multimédia. Cette offre présente de nombreux avantages. Tout en évitant l'appel à des sous-traitants, elle permet aux clients de n'avoir qu'un seul interlocuteur pour tout ce qui touche aux installations électriques, qu'il s'agisse de courant fort ou faible. Un atout de taille, sachant que le rôle de l'électricien est majeur dans la construction, la rénovation ou l'aménagement d'un lieu à vivre ou d'un bureau. Sa présence est souvent nécessaire du premier jour du chantier jusqu'au dernier.

Cette vision de l'entreprise est née de l'impulsion d'un de ses fondateurs, Tullio Giannasi, ingénieur polytechnicien. Rien ne le prédestinait, au départ, à ouvrir une entreprise d'électricité. Après son diplôme à l'EPFL, il entre à la direction générale d'une entreprise œuvrant dans le bâtiment. Rapidement, il se prend de passion pour la construction et décide d'ouvrir avec son beau-frère, électricien de formation, sa propre entreprise. C'était il y a plus de 33 ans.

Vingt-six personnes, provenant de différents horizons, travaillent aujourd'hui au sein de la maison Cerutti & Giannasi. On y retrouve des électriciens, mais également des informaticiens, des spécialistes de

la domotique ou de la sécurité. Régulièrement, les équipes sont amenées à suivre des formations pour rester à la pointe de la technologie. Parallèlement, l'entreprise est en recherche constante d'innovations technologiques pour offrir à sa clientèle les solutions les plus adaptées, économiques et écologiques. Chaque innovation sera préalablement testée comme dans un «lab» avant d'être proposée aux clients.

De la conception à la réalisation

L'entreprise Cerutti & Giannasi travaille en collaboration avec de nombreux architectes, bureaux d'études et maîtres d'œuvre; elle est aussi au

service d'entreprises, de régies immobilières et de particuliers. Qu'il s'agisse d'une étude ou d'un projet d'installation électrique, d'un aménagement de home cinéma, d'une alarme anti-intrusion, ou encore d'une installation photovoltaïque ou d'un système domotique, son approche est entièrement modulable et s'adapte en fonction des besoins du client.

Dans l'air du temps, les demandes d'installation de stations de recharge pour véhicules sont en pleine expansion. Il peut s'agir d'une borne dans une maison individuelle, mais également de bornes dites intelligentes, dans des immeubles d'habitation ou des bureaux. Pourquoi parle-t-on de bornes intelligentes? Au fil de l'accroissement du nombre de bornes, le réseau électrique actuel ne se montre pas assez puissant et l'énergie à disposition n'est pas suffisante. La solution de la borne intelligente va réguler la charge en fonction de l'énergie à disposition et du nombre de voitures connectées.

Toujours à la recherche de solutions tournées vers la durabilité, Cerutti & Giannasi propose également la pose d'installations photovoltaïques. Grâce à ce système, une partie ou la totalité du courant électrique nécessaire est produite naturellement et permet de transmettre cette énergie à la station de recharge, mais également à la pompe à chaleur, à la chaudière ou au lave-linge. En d'autres termes, c'est de l'autoconsommation. Une combinaison parfaite, qui s'inscrit 100% en faveur de l'environnement!

Depuis sa création en 1990, Cerutti & Giannasi n'a cessé d'évoluer. Offrir un savoir-faire, mais aussi développer ses services avec des solutions toujours plus innovantes, voilà ce qui anime et continuera d'animer cette entreprise. ■

ESTHEL BRUNSCHWICK

CERUTTI ET GIANNASI
ELECTRICITE TELEPHONE INFORMATIQUE

67, route de Thonon - 1222 Vézenaz
Tél. 022 855 00 60 - Mail: info@ceruttigiannasi.ch
www.ceruttigiannasi.ch

Le bois, ami des économies d'énergie

Le bois, matériau naturel, noble et authentique, s'avère un allié de poids dans la lutte contre le réchauffement climatique et la crise énergétique que nous traversons. Il faut en avoir davantage conscience. Par ses qualités thermiques, il permet de réaliser de substantielles économies d'énergie. Mais il faut pour en tirer parti mieux organiser la filière.

Construire en bois? Il y a quelques années, c'était: «Mais vous n'y pensez pas!». La modernité s'incarnait dans le béton, l'acier, l'aluminium, le verre, les matériaux synthétiques et composites. A l'exception des chalets en montagne, le bois n'était plus à l'ordre du jour. Il apparaissait ringard, dépassé, définitivement renvoyé aux vestiges du passé... Et puis, les choses se mirent graduellement à changer.

On redécouvre le bois

Tout d'abord, les préoccupations environnementales ont fait peu à peu évoluer les mentalités. Sans coup férir, elles réhabilitaient le bois, matière noble, naturelle, sentant bon l'authenticité dans un monde de plus en plus sensible aux effets indésirables des produits chimiques et des perturbateurs endocriniens.

On s'est également rendu compte que construire en bois était bon pour le climat! En effet, il est prouvé que le bois retient le CO₂, alors que le béton, le ciment et autres matériaux dont sont faits les bâtiments de

nos villes, en rejettent beaucoup... beaucoup trop. Construire en bois est donc une contribution non négligeable à la lutte contre le dérèglement climatique. C'est un choix de raison.

Et voilà que, dopée par la guerre en Ukraine et les différents embargos qui ont suivi, la crise énergétique, déjà perceptible avec l'épuisement à terme des ressources fossiles, s'est tout d'un coup aggravée. Les économies d'énergies deviennent ainsi un auxiliaire indispensable de la transition énergétique qui prendra du temps, car on ne pourra basculer rapidement et massivement vers le renouvelable.

Le bois, notre allié énergétique

A ce moment, que découvre-t-on? On découvre que le bois est, là encore, d'une aide appréciable. S'il n'est pas à proprement parler un isolant thermique, il s'avère doué d'une très faible conductivité et se distingue, pour cette raison, par des performances énergétiques remarquables. Sait-on que le bois isole 6 fois plus que la

brique, 12 fois plus que le béton, 350 fois plus que l'acier, et 1500 fois plus que l'aluminium? Ce n'est pas rien! Et pour améliorer encore ses performances, on peut sans difficulté insérer dans les panneaux de bois des isolants thermiques comme la laine de verre.

Le 18 juin, le peuple suisse devra se pencher sur son avenir énergétique. C'est le moment de rappeler que le bois, encore sous-employé dans les constructions, offre des solutions de ce point de vue. Par ailleurs, comme le relèvent diverses études et le souligne notamment le Professeur Ernest Zürcher de l'EPFL, les parois en bois ont, sur les occupants des maisons, classes d'écoles, certains espaces médicaux, appartements et divers locaux, un effet apaisant.

Comblant le retard

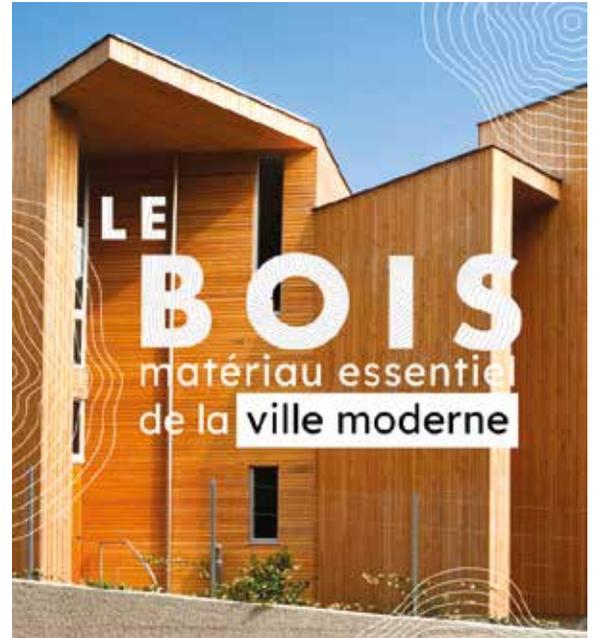
Genève est en retard sur le bois. Si l'on regarde un peu au-devant de nous, on se dit qu'à coup sûr, dans quelques années, les mentalités auront évolué. Alors, si cela ne change pas, on se demandera sûrement comment on a pu imaginer en 2023 de faire



SANITECH
& L U D ' E A U S À R L

Installations sanitaires, chauffage

19 Chemin du Champ-des-Filles - 1228 Plan-les-Ouates - Tél.: **+41 (0)22 930 80 62** - info@sanitech-ludeau.ch



Une affiche qui fait mouche.

La nouvelle salle du Grand Conseil de Genève.

sortir de terre un quartier comme le PAV en ignorant totalement ce matériau dont nous venons de décrire certaines des principales qualités. Évitions qu'il en soit ainsi et ayons un premier grand projet bois emblématique, suivi par de multiples applications. Il faut que tous les acteurs de la construction, encouragés par les autorités, prennent conscience de cette carence, dans leurs actes et pas seulement dans leurs discours. Un exemple: les appels d'offres publiques

et privées devraient mettre plus d'accent sur la composante bois. Les jurys devraient aussi compter des spécialistes de cette filière pour en apprécier les applications. Il faut aussi agir pour soutenir la formation, donner envie à plus de jeunes de s'orienter vers les métiers du bois, qui ne sont pas des professions du passé mais des métiers d'avenir. En complément à l'excellente filière CFC, nous devons aussi former plus d'architectes à ces techniques particulières. Nous man-

quons singulièrement de professionnels maîtrisant ce matériau et promouvant le bois. Le développement durable passe par les économies d'énergie, et les économies par une utilisation plus large du bois dans les constructions. Faisons rapidement des efforts en ce sens! Ils seront gagnants. ■

CLAUDE HAEGI

PRÉSIDENT DE LIGNUM-GENÈVE
FILIÈRE DU BOIS ET DE LA FORÊT

VULLIEZ ELECTRICITE

PARTENAIRE ENGAGÉ 2022

Entreprise générale d'électricité et téléphone

Av. de la Praille 45 - 1227 Carouge - Tél. 022 827 26 26

www.vulliez-sa.ch

Séminaire ciblé de Wüest Partner

Zéro net: c'est possible!

Pour atteindre l'objectif zéro émission nette à l'horizon 2050, le parc immobilier existant revêt une importance décisive, car il représente environ 24% des émissions de gaz à effet de serre et 45% des besoins énergétiques finaux en Suisse. Les investisseurs institutionnels, en tant que grands propriétaires immobiliers, jouent un rôle essentiel dans la réalisation des objectifs de la stratégie énergétique. Wüest Partner organise depuis 2018, avec le soutien d'Energie Suisse et à l'intention de ce groupe cible, une série de manifestations spécialisées d'une demi-journée. Lors de l'édition qui s'est tenue récemment à Genève, des experts de haut niveau ont présenté leurs stratégies de réduction de CO₂, ainsi que des technologies et des bâtiments innovants.

Le programme de cette année a été particulièrement riche, avec l'exposé d'un grand promoteur français et celui d'un investisseur romand. L'apport des données et le choix des matériaux de construction dans la réalisation des grands défis énergétiques ont également été au centre des débats.

Impact des mesures environnementales sur la qualité de vie urbaine

En tant que développeur immobilier de Bouygues Construction, Linkcity s'engage pour la transition écologique en agissant sur les thématiques du bas carbone, de l'économie circulaire et de la biodiversité. Ces sujets sont abordés, autant que pos-



Lors de la réhabilitation par Linkcity du Collège Truffaut (Lyon) en un lieu de vie multi-usages dédié à la jeunesse, de nombreux matériaux ont été réemployés *in situ* et sur d'autres projets.



Durlermann sa
Installations thermiques & Energie renouvelable

- ▶ Installation ▶ Rénovation
- ▶ Entretien ▶ Dépannage 24/24

• 36, rue de Peillonex
1225 Chêne-Bourg

• T: 022 348 18 03
• F: 022 348 69 81
• E: info@durlermann.ch
www.durlermann.ch

Energie renouvelable | Pompe à chaleur | Energie solaire



...pour la protection de l'environnement

sible, en relation avec la qualité d'usage et le bien-être de la population. Christine Grezes (directrice RSE et Innovation) et Katell Guillemont (responsable RSE et Innovation), de Linkcity France, ont évoqué le contexte hexagonal, notamment la nouvelle réglementation environnementale évolutive dite RE2020. En lien avec cette dernière, la Loi anti-gaspillage pour une économie circulaire (AGEC) fixe un objectif de 70% de valorisation des déchets durant les activités de construction, ainsi qu'un diagnostic «ressources» obligatoire pour toute démolition et le tri des déchets sur les chantiers. Enfin, l'enjeu Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 se traduit par une loi qui incite à la densification (surélévation ou formes urbaines plus compactes). En tant que levier de décarbonation, le réemploi prend une importance croissante dans les opérations. Treize projets pilote sont menés par Linkcity depuis 2021;

comme c'est le cas en Suisse, les filières françaises du réemploi se mettent en place progressivement. Outre le réemploi, une conception des bâtiments en fonction leur réversibilité est une autre démarche propre à l'économie circulaire. Il peut s'agir de lieux à usage temporaire, comme les Jeux Olympiques, ou de sites dont l'avenir dépend de l'évolution incertaine du marché (bureaux par exemple). Dans d'autres cas, l'idée de modification urbaine est à intégrer dès les prémices du projet. Pour le grand promoteur français, la «surperformance» des volets environnementaux et sociétaux doit être démontrée aux investisseurs: quels flux monétaires positifs (revenus et réduction des dépenses) génère-t-elle tout au long de la vie de l'actif immobilier? Par le biais d'une méthodologie élaborée avec Wüest Partner, Linkcity a testé l'impact économique des critères ESG (pour Environnement, Social et Gouvernance) sur trois

projets: une plus-value de 9 à 12% - par rapport à un objet immobilier qui répond à la réglementation standard - a été observée. Il est prévu de systématiser cette analyse qui représentera un argument convaincant pour nombre d'investisseurs/promoteurs hésitant à se lancer dans des démarches de ce type.

Innover et fédérer les parties prenantes

La stratégie EESG (le «E» supplémentaire est pour Economie) d'un fonds de placement immobilier suisse, Realstone SA, a été présentée par son CEO, Julian Reymond. Celui-ci a montré que la Suisse se trouve, face aux autres pays, dans une position médiane quant à sa trajectoire de réduction des émissions de CO₂. Et pourtant, les investissements dans la rénovation énergétique et la construction d'immeubles ►



AMOUDRUZ SA
LE CURAGE DE VOS CANALISATIONS DE A À Z

777
24724

DEPANNAGE JOUR & NUIT
COLONNE - TRAINASSE

VOTRE DEPANNEUR
TEL. 022 329 05 24

DÉPANNAGE 24/24 7/7
DÉBOUCHAGE / CURAGE / VIDANGE / POMPAGE
INSPECTION VIDÉO / POMPE DE RELEVAGE

022.329.05.24

contact@amoudruz-sa.ch



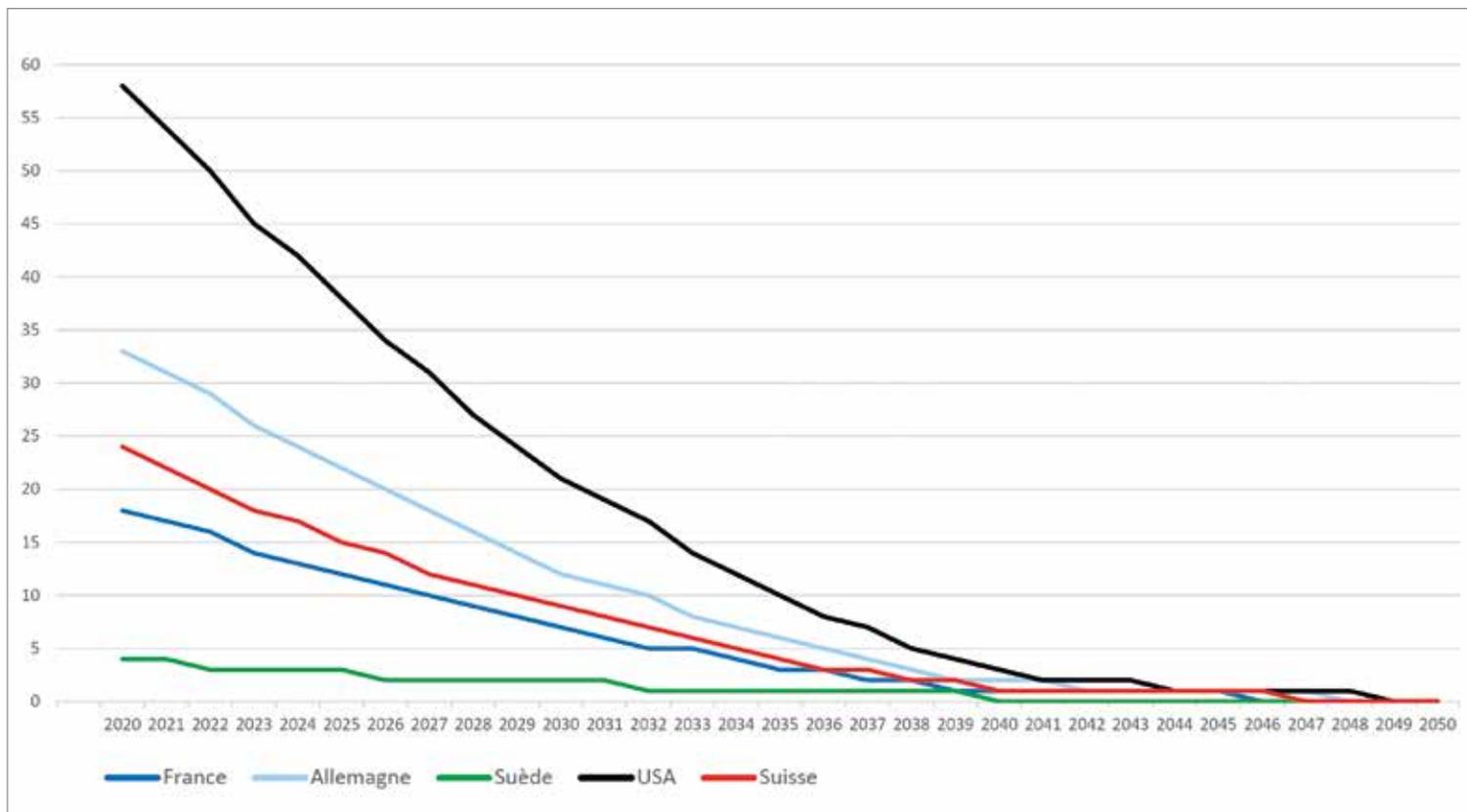
CGC ENERGIE

Chauffage | Ventilation | Climatisation | Réseau de Chaleur | Pompe à chaleur
Installation | Maintenance | Facilities Management | Concept Énergétique

N° 1 DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
NOUS PENSONS AUX GÉNÉRATIONS FUTURES!

Solutions énergétiques respectueuses de l'environnement / Exploitation et maintenance d'installations de chaleur ou de froid intégrant 50 à 100% d'énergies renouvelables / Réseaux de chaleur durables et performants en contracting, par le biais de notre filiale CAD Léman / Création de nombreux écoquartiers

CGC Energie SA Chemin du Fenon 14 - Case postale 216 - CH 1226 Thônex (GE)
Tél. +41 (0)22 869 06 00 - Fax +41 (0)22 869 06 10 - E-mail: cgcentergie@cgcentergie.ch - www.cgcentergie.ch



CRREM

Comparaison de la trajectoire CO₂ de plusieurs pays pour atteindre le net zéro carbone en 2050.

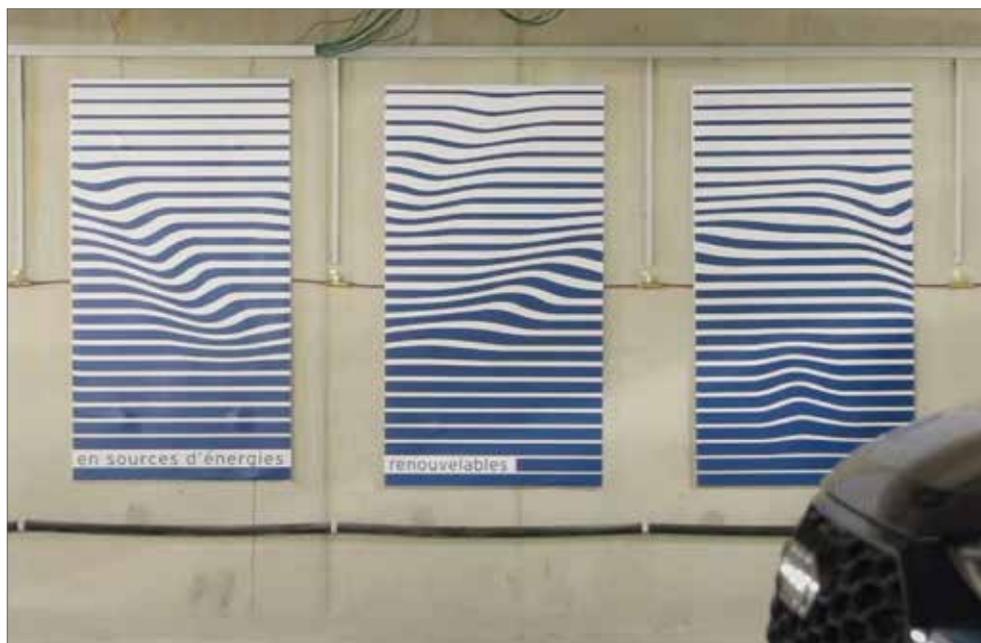
neufs performants sont profitables aussi bien aux locataires (charges diminuées) qu'aux investisseurs (rendements améliorés). La stratégie de Realstone est basée sur une analyse des risques, liés notamment aux exigences légales: il vaut donc mieux anticiper que subir. «Tout propriétaire de parc immobilier devrait rénover deux à trois fois plus qu'actuellement, un rythme accru qui requiert non seulement d'importants

investissements, mais aussi des matériaux en quantité et une main-d'œuvre considérable», insiste Julian Reymond. Incitations, innovation, écogestes et monitoring de l'énergie sont des aspects à prendre en compte. Realstone entend relever ces défis: quelque 50% de ses immeubles sous gestion sont encore alimentés en énergie fossile. Les investissements de rénovation de la Fondation - soit près de

200 millions de francs - ont été planifiés sur les dix prochaines années. Cela implique des diagnostics pointus, une estimation des coûts et une priorisation des opérations. Le principal défi consiste toutefois à réunir les multiples acteurs, aux intérêts divergents, autour du même objectif, qui est celui du zéro carbone. Il s'agit également d'avoir un langage commun quant aux types de mesures permettant de calculer le CO₂, sans




REALSTONE

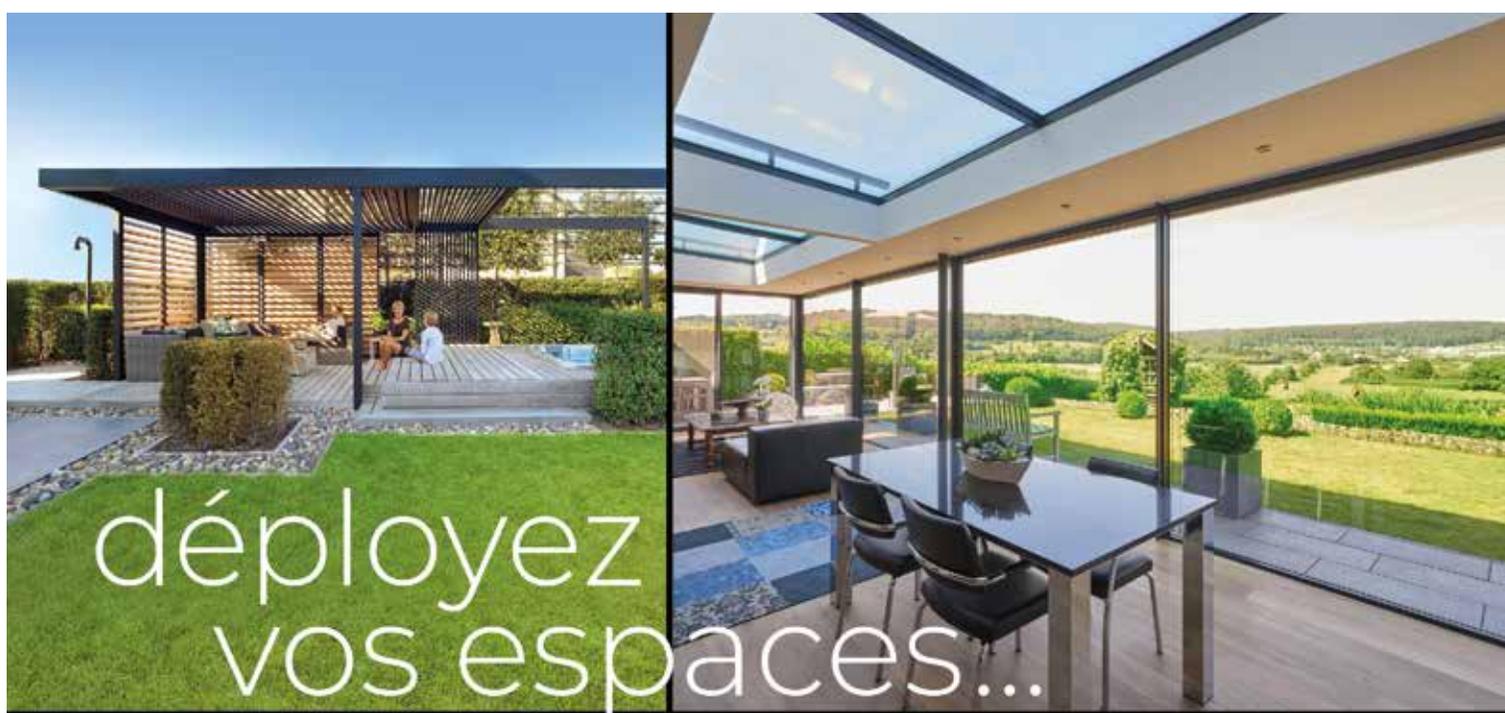


Realstone mène un projet pilote: des panneaux solaires ont été installés tout autour du parking de Sébeillon (Lausanne) pour chauffer des surfaces habitables.

oublier l'énergie grise encore peu prise en compte dans les évaluations. Avancer pas à pas, rester réaliste et transparent par rapport aux parties prenantes, sont les solutions préconisées par Julian Reymond.

Ajouter une brique technologique aux bâtiments

Maël Perret, CEO d'E-nno, start-up spécialisée dans le monitoring des consommations, a rappelé la signification de «zéro émission nette»: toutes les émissions de gaz à effet de serre produites par l'activité humaine doivent être retirées de l'atmosphère à l'aide de mesures de réduction pour que le bilan climatique net de la Terre équivalise à zéro. Dans le domaine de la construction, si des améliorations sont notables durant la phase d'exploitation, un important travail reste à faire pour les autres étapes, de l'extraction des matériaux jusqu'à la gestion des déchets, en passant par le transport et la ►



déployez vos espaces...

ALUMINIUM CRÉATIONS SA

Rue du Châtelard 18

CH 1400 Yverdon-les-Bains

T: +41 (0) 58 206 0 206

www.alucreations.ch

VÉRANDAS

BAIES VITRÉES
& FENÊTRES

PERGOLAS

STORES

CONSTRUCTIONS
MÉTALLIQUES



creating living spaces since 1991

ALUMINIUM
CRÉATIONS



Pour le chantier participatif de Soubeyran/GE, c'est la paille qui a servi d'isolant, rendant la façade perspirante (gestion de la vapeur d'eau) par absorption et désorption.

manutention A relever en outre que 75% du parc immobilier suisse ont été édifiés avant les années 1990, ce qui rend la tâche colossale.

«Les données utilisées intelligemment jouent un rôle crucial dans la transition énergétique», a affirmé Maël Perret. Certaines données (aménagement du territoire, environnement, démographie, etc.) sont disponibles librement au niveau fédéral et cantonal, ou encore via son fournisseur d'énergie, permettant au propriétaire d'estimer le potentiel des bâtiments et sur cette base, de lancer des travaux. Cependant, ces informations ne sont pas toujours de qualité suffisante (mise à jour, par exemple). Des données fines et fiables sont nécessaires pour prendre des décisions éclairées en termes d'optimisation énergétique ou de rénovation, et atteindre des objectifs ambitieux.

La technologie E-nno se met en inter-

face avec les installations techniques du bâtiment, qu'elles soient anciennes ou nouvelles. Durant les premiers mois, des données relatives aux variations météorologiques et au comportement thermique de l'immeuble sont collectées (plus de 100 000 points de données/an). Suivre les consommations journalières peut être utile pour la détection des pannes ou dérives et pour y remédier rapidement. Les algorithmes prennent ensuite le relais: des corrections de réglage sont envoyées régulièrement aux équipements, afin d'en optimiser le fonctionnement, le tout de manière totalement autonome. Enfin, les informations récoltées permettent d'anticiper d'éventuels travaux énergétiques. D'autres outils comme E-nno existent sur le marché, mais Maël Perret met en garde les utilisateurs sur la nécessité de garder le contrôle de leurs données et de s'assurer

que les partenaires travaillent ensemble au sein d'un même «écosystème».

Repenser les matériaux de construction

Alors que le béton et le polystyrène restent, pour leur facilité de mise en œuvre, les références clefs du bâtiment, un élan se fait sentir en faveur des matériaux écologiques. Les architectes Stéphane Fuchs (administrateur) et Sébastien Natta, du bureau genevois atba, ont relevé la diversité et les avantages de ces derniers. L'isolation synthétique en polystyrène peut être remplacée par une isolation à base de laine de roche, de lin, de bois ou de verre, de la fibre cellulosique ou des bottes de paille. L'impact carbone de ces matériaux a été analysé sur la durée de vie théorique du bâtiment (60 ans), en y intégrant les phases de fabrication, de transport, de pose et d'élimination. A performance thermique équivalente, les conclusions sont claires: les émissions de gaz à effet de serre sont inférieures avec des matériaux naturels. Ils doivent cependant être utilisés en plus grande quantité (parois plus épaisses) que les isolants synthétiques. Ces matériaux permettent également d'éviter la surchauffe estivale du bâtiment. Ils procurent une sensation de confort, tout en favorisant la relation des occupants avec la matière. Malgré ces atouts, les projets innovants sont parfois freinés par le carcan législatif, par exemple le

Gestion de l'énergie

Grâce à la gestion des températures et humidité ambiantes en temps réel par l'anticipation météorologique et l'intelligence artificielle sur des immeubles, notre plateforme IoT, Edge, vous permet de générer une économie de l'ordre de **15%** tout en augmentant la valorisation de votre patrimoine.

Gardez le contrôle sur tous vos immeubles et améliorez le confort de vos locataires.

- Optimisation de l'énergie grâce à l'IA
- Mesure et visualisation
- Contrôle du chauffage à distance
- Rapports et Insights
- Températures, humidité et CO² des appartements en direct
- Surveillance des dérives



Partenaire officiel de Kiona - +41 58 502 76 07 - info@apie.ch - www.apie.ch

Kiona



calcul de surface brute de plancher (SBP) à Genève, ou les normes anti-feu.

Les coopératives sont pionnières dans l'usage des matériaux naturels pour la construction. Lors du chantier participatif de Soubeyran/GE, c'est la paille qui a servi d'isolant. A Maisonneuve/GE, le bâtiment a été réalisé avec des caissons de paille préfabriqués, une utilisation plus simple que les bottes de paille. A la Bistoquette/GE, un immeuble THPE de 104 logements en cours de construction, la technique de la paille insufflée est mise en œuvre. Certes, le recours aux matériaux écologiques est un peu plus cher que les éléments synthétiques; des économies doivent par conséquent être faites sur d'autres aspects: le béton peut, par exemple, être laissé apparent. Selon Stéphane Fuchs, réaliser des bâtiments en matériaux écologiques est possible à large échelle, mais demande une volonté forte dès la phase de conception, une dose de créativité de la part des architectes et un réapprentissage de techniques ancestrales. ■

A la Bistoquette/GE, un immeuble THPE de 104 logements en cours de réalisation, la technique de la paille insufflée est mise en œuvre.

VÉRONIQUE STEIN

Pour de beaux moments.



Poêles et cheminées : le plus grand choix de Suisse Romande avec plus de 100 modèles exposés à Villeneuve.

Ouvert mardi du samedi

Alpinofen Romandie Sàrl
Rte du Pré du Bruit 2 • 1844 Villeneuve
021 965 13 65 • www.alpinofen.ch

alpinofen
depuis 1997

RS **RAFAEL STORES**
STORES - VITRERIE - MIROITERIE

Route de Drize 73A • 1234 Vessy GE
T. +41 22 525 25 66
info@rafaelstores.ch • www.rafaelstores.ch

RAFAEL STORES, chaque projet reste unique!



ALLIANCE INÉDITE ENTRE LA BANQUE DU LÉMAN ET PRIMEO ENERGIE

Finançons la transition énergétique!

Avec RENOENERGIE, calculez dès maintenant la production, le coût et la rentabilité de la future installation de votre maison. Cette solution globale et personnalisée permet de gagner en autonomie et de bénéficier d'un approvisionnement énergétique renouvelable pour votre habitat. RENOENERGIE est le fruit de la rencontre entre Cédric Christmann (CEO Primeo Energie) et Pascal Duchaine (CEO Banque du Léman) lors de la 75^e édition du Tour de Romandie (2022). Sponsors de l'évènement, les deux experts - en énergie et en finance - se sont unis pour inciter les propriétaires à réduire significativement leur empreinte carbone et à faire des économies.

Nouveauté dans la région lémanique, la plateforme RENOENERGIE permet de déterminer l'utilité du photovoltaïque, les options de systèmes de chauffage comme les pompes à chaleur et/ou l'installation de stations de recharge pour voitures électriques. Il est également possible de réaliser un bilan énergétique complet. L'outil RENOENERGIE est simple et pratique. Tout commence en ligne: l'utilisateur saisit dans un calculateur les données clefs de sa propriété selon le type de travaux à effectuer. Il reçoit ensuite gratuitement et sans obligation d'achat, des prix recommandés et une première évaluation de l'intérêt d'installer l'équipement en question. Dans la plupart des cas, le rapport coût-efficacité est fourni.

L'utilisateur peut alors entrer en contact avec un installateur agréé par Primeo Energie. Ce spécialiste se rend sur place afin de recueillir toutes les informations pertinentes et d'établir une offre (photovoltaïque, pompes à chaleur et/ou bornes de recharge) tenant compte de tous les facteurs personnalisés.

A noter que Primeo Energie est une société suisse de fourniture d'énergie responsable. Ses domaines d'activité sont l'énergie, le réseau, la chaleur et les énergies renouvelables. Primeo Energie intervient tout au long de la chaîne de valeur, de la production à la distribution et à la commercialisation, en passant par le négoce.

Faites réaliser les travaux et financez-les au meilleur taux

Avec l'hypothèque énergétique, la Banque du Léman propose une option de financement intéressante, qui soutient les investissements dans les installations alimentées en énergie renouvelable. Cette banque locale à taille humaine, spécialiste de l'immobilier pour les particuliers en Roman-



BANQUE DU LÉMAN - PRIMEO ENERGIE

die, s'engage ainsi pour un impact positif sur la planète. Les travaux de rénovation énergétique peuvent être financés à des conditions très attractives, parmi lesquelles des taux d'intérêt parmi les plus bas du marché.

Ne tardez pas à vous lancer dans des travaux de rénovation énergétique et bénéficiez de la solution de financement la plus adaptée: plusieurs options s'offrent à vous, en fonction de votre situation hypothécaire particulière. Des experts sont à votre disposition pour étudier la meilleure solution de financement de votre projet. ■

CARLA ANGYAL

www.renovenergie.ch

Primeo Energie

Mail: renovenergie@primeo-energie.ch

Tél. 061 415 41 41

Banque du Léman

Mail: renovenergie@banqueduleman.ch

Tél. 022 775 07 75

Décarboner le secteur immobilier demande une **approche nouvelle**



Face aux enjeux climatiques, la branche immobilière doit agir. Responsable d'un tiers des émissions de CO₂ en Suisse, elle doit transformer son activité en adoptant des pratiques durables incisives. Si l'enjeu est bien sûr environnemental, il est aussi réglementaire et financier. Dans ce cadre, Romande Energie accompagne les propriétaires de parcs immobiliers avec une approche des plus pertinentes.

Propos recueillis par **Thomas Pfefferlé**

En Suisse, le secteur immobilier est responsable d'environ un tiers des émissions de CO₂. Une empreinte carbone qui, pour atteindre les objectifs de la Stratégie énergétique 2050, doit être réduite rapidement. Face à la complexité et aux enjeux de la tâche, notamment en matière de rénovations, il faut pouvoir compter sur l'appui et l'expertise d'acteurs capables de gérer les dimensions immobilières, énergétiques et constructives. Un rôle de partenaire hybride que Romande Energie entend bien prendre pour accélérer la transition, avec l'ambition de faire de la Suisse romande la première région décarbonée du pays. Edgar Haldimann, responsable du Marché Immobilier, nous en dit davantage.

Thomas Pfefferlé: On connaît Romande Energie pour son activité historique dans l'énergie. Aujourd'hui vos prestations se diversifient dans le secteur immobilier. Expliquez-nous cela.

Edgar Haldimann: les enjeux environnementaux auxquels nous sommes confrontés nous obligent à repenser notre société. Quand on regarde les principaux facteurs impliqués dans les émissions de gaz à effet de serre, force est de constater que la branche immobilière est significativement impliquée, avec environ un tiers des émissions lié au patrimoine bâti, notamment à cause des systèmes de chauffage. En tant qu'entreprise engagée socialement, nous souhaitons prendre part à la transition en amenant des solutions clés en main aux propriétaires de parcs immobiliers.

Comment se déclinent vos prestations?

Nous avons mis au point un portefeuille de solutions visant à analyser et prioriser des actions basées sur deux temporalités. En effet, analyser les parcs immobiliers nous permet de comprendre quels sont les potentiels d'économie énergétique mais aussi la compatibilité avec des solutions plus larges. Une fois cette analyse effectuée, nous pouvons prioriser nos actions en deux phases. La première vise des actions au niveau des équipements et des services énergétiques (mobilité, économie, etc.) permettant d'obtenir des résultats rapidement en attendant une rénovation complète. La seconde concerne les rénovations progressives du parc immobilier en entreprenant des travaux coûteux en temps et en argent (audits, autorisations, réalisations).

Vous proposez également de réaliser les travaux des rénovations énergétiques?

Oui, outre l'accompagnement de nos partenaires dans l'identification des solutions à mettre en place, nous proposons des services de suivi, de coordination et de réalisation de travaux de rénovation. Nous continuons ensuite à accompagner nos partenaires pour le suivi des performances énergétiques.

Où en est-on en Suisse par rapport au rythme de ces rénovations?

Nous progressons bien trop lentement. Le taux de rénovation actuel est de 0,9%. Concrètement, cela veut dire qu'un bâtiment est rénové entièrement tous les 100 ans. Pour atteindre les objectifs de la Stratégie énergétique 2050 il faudrait arriver à un taux de rénovation de 3%.

Quels facteurs peut-on mentionner dans la problématique, en particulier concernant cette lenteur en termes de rénovation?

Notre parc immobilier est ancien et les données disponibles sont souvent insuffisantes pour prendre des décisions. Rénover prend du temps et demande des moyens considérables, notamment en termes de ressources humaines. Et dans le secteur de la construction on assiste à une importante pénurie de main d'œuvre qualifiée. D'où la nécessité d'anticiper et de planifier ces travaux de rénovation. Ce que nous faisons auprès des partenaires que nous accompagnons afin de sécuriser des capacités de réalisation.

La prise de conscience chez les acteurs immobiliers est-elle palpable?

Oui, notamment chez les acteurs institutionnels. Si les choses avancent plutôt lentement, les contraintes légales obligent les propriétaires à agir pour éviter que leurs biens perdent de la valeur. En parallèle, on constate que les critères ESG et autres benchmarks qualifiant les fonds immobiliers sont de plus en plus observés par les investisseurs.

Rénovation complète d'un immeuble





ADOBE STOCK

Nouvelle réglementation en matière d'énergie à Genève

Propriétaires: des accompagnements et des subventions vous attendent

Certes, les règles en matière énergétique se durcissent à Genève. Mais ce n'est pas pour autant que l'Etat laisse tomber les propriétaires immobiliers (privés et institutionnels), bien au contraire: 35 millions de francs de subventions énergétiques sont à leur disposition en 2023. Ce financement - assuré par le Programme Bâtiments de la Confédération, le Canton de Genève et le Programme éco21 de SIG - permet aux propriétaires de mener à bien l'optimisation et la rénovation énergétique de leurs bâtiments. Cette enveloppe pourrait bientôt être augmentée dans le cadre des travaux parlementaires, sans oublier les incitations fiscales qui illustrent la volonté de Genève d'accélérer sa transition énergétique.

L'Etat de Genève agit avec détermination: c'est le canton qui a les politiques climatique et énergétique les plus ambitieuses de Suisse. Il s'est

ainsi doté en 2020 d'un plan directeur de l'énergie (PDE) et d'un plan climat 2^e génération en juin 2021 - qui visent une société neutre en carbone d'ici 2050, soit

des émissions de gaz à effet de serre dix fois moins élevées qu'aujourd'hui. Les bâtiments représentent l'un des principaux axes d'intervention, puisqu'ils gé-



nèrent 50% de l'énergie consommée et sont à 90% alimentés par de l'énergie fossile pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Qu'est-ce qui a changé?

Le PDE a pour but de multiplier par cinq la rénovation du parc bâti genevois d'ici 2050 et de promouvoir une consommation énergétique plus sobre. En ce sens, le Règlement d'application de la Loi sur l'énergie (REn) a été modifié, afin de réduire la consommation énergétique des bâtiments et favoriser la sortie du chauffage fossile à Genève. Appliquée depuis septembre 2022, cette réglementation plus contraignante porte sur l'abaissement du seuil d'indice de dépense de chaleur admis, dit IDC, soit l'indicateur de la consommation d'énergie d'un bâtiment par m² pour couvrir ses besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire).

Si pour les grands ensembles - souvent très gourmands en énergie - le dispositif de l'IDC est applicable depuis 2010, les maisons individuelles seront à terme également concernées par la nouvelle réglementation. Ainsi, entre 2024 et 2026, les IDC relatifs aux villas et petits bâtiments seront consolidés - pour les années 2023 à 2025 - par l'Administration et en coordination avec les propriétaires de villas. En cas de dépassement majeur de l'indice, ces derniers seront alors tenus d'entamer des actions d'optimisation et de rénovation de leurs bâtiments.

Par ailleurs, les énergies renouvelables devront se substituer aux énergies fossiles (mazout, gaz) lors de tout changement d'un équipement de production de chaleur: installation d'une pompe à chaleur, de capteurs solaires thermiques ou encore raccordement à un réseau de chaleur. Toutes ces technologies moins polluantes permettent de valoriser les biens immobiliers, d'améliorer le confort des habitants tout en réduisant leurs factures énergétiques. De nombreux propriétaires ont déjà franchi le pas: quelque 19 000 bâtiments sont en conformité avec ces exigences réglementaires.

Propriétaires: des experts-concessionnaires indépendants ou rattachés à SIG-éco21 («Visite Conseil Villas») vous aideront à calculer l'IDC de votre maison, vous conseilleront pour le renouvellement de votre chaudière et/ou sur les travaux d'optimisation et

de rénovation à entreprendre. Le portail des subventions (www.ge-energie.ch) regroupe l'ensemble des aides (financières, formations et conseils) disponibles à Genève. En outre, un guide pratique d'accompagnement du nouveau règlement apporte les clarifications utiles aux propriétaires et à leurs mandataires. Grâce à cette «boîte à outils», vous serez guidés dans vos démarches afin de trouver la solution qui convient le mieux à votre maison. Enfin, une vidéo explicative du nouveau règlement apporte un éclairage supplémentaire.

Simplification des processus administratifs

Depuis le 1^{er} septembre 2022, le processus d'autorisation de construire pour les installations productrices de chaleur est simplifié, en particulier pour les pompes à cha-

leur. Désormais, sous certaines conditions, ces équipements peuvent être installés sans autorisation de construire. Seule une déclaration ou une demande d'autorisation énergétique est à déposer auprès de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN). Ce processus simplifié pourra être appliqué à environ 1000 installations par année.

L'OCEN poursuit également son processus de dématérialisation des prestations avec la dépose en ligne de toutes les procédures d'autorisation des installations techniques (hors autorisation de construire) et les demandes d'attestation HPE/THPE. Les dossiers énergétiques déposés en autorisation de construire pour les bâtiments neufs ou rénovés sont également simplifiés, de nombreux documents n'étant désormais exigés qu'au stade de la réalisation des travaux. ■

VÉRONIQUE STEIN

GROS PLAN

Trois questions à Cédric Petitjean, directeur de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN)

- Quel est le rôle de l'Office cantonal de l'énergie dans la transition énergétique?

- Les rôles de l'OCEN sont multiples. Celui-ci exerce l'autorité de l'Etat dans son rôle régalién, concernant les contrôles en matière énergétique, lors de travaux d'assainissement par exemple. Il œuvre à modifier les conditions-cadres pour que les propriétaires et mandataires se mobilisent en faveur de cette transition. Autrement dit, nous accompagnons les propriétaires qui veulent s'engager et sanctionnons les réticences infondées. Nous souhaitons mettre en mouvement le canton de Genève dans le respect de la capacité de nos entreprises et des personnes formées. Dans ce cadre, les subventions sont un soutien très important pour les propriétaires.

- Avec un risque de pénurie durant les saisons hivernales, l'augmentation de la production d'électricité pour compenser les énergies fossiles inquiète plus d'un. Qu'en pensez-vous?

- L'électrification de la société est un des défis majeurs de la transition énergétique. Le plan directeur de l'énergie prévoit d'agir sur deux axes: celui de l'approvisionnement avec un fort accroissement de la part du renouvelable, notamment pour l'électricité, et celui de la consommation avec une limitation des besoins en énergie. En d'autres termes: mieux et moins consommer l'énergie.

- Un des autres grands défis de la transition est la formation. Qu'en est-il?

- C'est un défi majeur de notre temps, qui dépasse largement la seule politique publique énergétique. L'OCEN est très engagé aux côtés du Département de l'instruction publique, de la formation et de la jeunesse, des Hautes écoles spécialisées et de l'Office cantonal de l'emploi ou encore de la faïtière des métiers du bâtiment, dans le cadre d'un partenariat public-privé. Il faut former les jeunes, rendre plus attractifs les métiers de la construction et également accompagner la reconversion professionnelle. Un monteur-chauffagiste qui maîtrise les chaudières à mazout ou à gaz peut très bien se former aux techniques des pompes à chaleur, par exemple. La transition énergétique est un défi pour notre formation et nos entreprises, mais représente surtout une formidable opportunité de création d'emploi et d'innovation pour notre tissu local économique. Il faut la voir comme une chance. Les savoirs et les techniques sont là, bien présents à Genève!

Rénovation énergétique

Pour être sûr de ne pas se tromper

La régie immobilière Moser Vernet & Cie a fait appel à un prestataire externe pour l'accompagner dans la gestion et l'analyse énergétique des immeubles de ses clients propriétaires tant privés qu'institutionnels. Cette collaboration a déjà permis la rénovation de plusieurs d'entre eux et l'analyse des travaux de rénovation énergétique à prévoir dans le futur, pour d'autres. Hestera est spécialisée dans le conseil en matière de valorisation durable. Ainsi, les prestations portent sur l'analyse de l'état du parc immobilier, l'estimation des coûts des travaux de rénovation et la mise en place d'une stratégie à travers une planification intentionnelle.

A Genève, la consommation des bâtiments représente 50% de la consommation énergétique de base du canton et la production de chauffage et d'eau chaude est à 90% obtenue à partir d'énergie d'origine fossile. À cela

s'ajoute le taux de rénovation énergétique particulièrement faible, inférieur à 1% par an – le plus bas de Suisse. Aujourd'hui, si des efforts sont déjà entrepris s'agissant des nouvelles constructions pour réduire la consommation énergétique du canton,

il s'avère aussi nécessaire de rénover le patrimoine bâti.

Normes énergétiques en vigueur

A travers le Plan directeur d'énergie cantonal 2020 (PDE) et les directives de la Confédération avec le programme 2000 Watts, le canton s'est fixé des objectifs ambitieux afin d'accélérer la transition énergétique en imposant une réduction de 60% des émissions de CO₂ d'ici 2030 et de 90% d'ici 2050. Par ailleurs, avec la modification du règlement d'application de la Loi sur l'énergie, le seuil l'indice de dépense de chaleur (IDC) à ne pas dépasser est aussi revu à la baisse, passant de 600 à 450 MJ/m²/an pour la moyenne des trois dernières années. Raphaël Elio, Fondateur et directeur d'Hestera SA, société genevoise de conseils en valorisation durable d'actifs immobiliers, explique: «Pour atteindre ces normes, il faut diviser par 3,5 la consommation énergétique et multiplier par 3 la part des énergies renouvelables. Des aides supplémentaires devront être fournies aux propriétaires immobiliers pour atteindre ces objectifs».

Des avantages financiers motivants

Si la rénovation énergétique est bonne pour la planète, elle peut aussi l'être pour le porte-monnaie des locataires et des propriétaires! Raphaël Elio souligne en effet: «Une mise aux normes énergétiques peut se révéler gagnante à long terme puisque le bien rénové se voit valorisé

GROS PLAN

Quels standards de rénovation choisir?

Certificats cantonaux

- Haute Performance Énergétique (HPE)
- Gratuit
- Bâtiments neufs ou rénovés
- Minimum 30% des besoins de chaleur pour l'eau chaude sanitaire doivent provenir de capteurs solaires thermiques
- L'alimentation principale en chaleur doit provenir d'énergies non fossiles et locales ou d'un réseau thermique à distance à hauteur d'au moins 50%

Très Haute Performance Énergétique (THPE)

- Gratuit
- Bâtiments neufs ou rénovés
- Minimum 50% des besoins de chaleur pour l'eau chaude sanitaire doivent provenir de capteurs solaires thermiques
- L'alimentation principale en chaleur doit provenir d'énergies non fossiles et locales ou d'un réseau thermique à distance à hauteur d'au moins 80%

Labels fédéraux Minergie

- Payant
- Bâtiments neufs ou rénovés
- Trois certificats pour les rénovations Minergie : Minergie, Minergie-P ou Minergie-A avec une possibilité de compléter ECO

www.minergie.ch/fr/certifier/eco

SNBS

- Payant
- Bâtiments neufs ou rénovés
- Trois types de certificats : Platine, or ou argent

www.snbs-batiment.ch



Si la rénovation énergétique est bonne pour la planète, elle peut aussi l'être pour le porte-monnaie des locataires et des propriétaires!

sur le marché, la sobriété en énergie est un atout appréciable pour un éventuel acquéreur et les investisseurs chercheront de plus en plus à se positionner sur des immeubles écoresponsables». Il faut mentionner que le Canton, la Confédération et les Services industriels genevois (SIG) offrent un vaste programme de subventions et de mesures fiscales qui, en 2023, s'élevaient à 35 millions de francs et qui pourraient être revues à la hausse en 2024. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2024, l'administration fiscale cantonale accorde des aides supplémentaires aux propriétaires engagés en faveur de l'environnement: si leurs dépenses constituent des frais d'entretien, elles n'ont pas d'impact sur la valeur fiscale de l'immeuble. Un avantage de poids pour se lancer dans la rénovation!

L'accompagnement de professionnels

«Chaque bâtiment est unique et il n'existe pas de solution clef en main - constate

Raphaël Elio. Heureusement, des structures comme Hestera SA voient le jour pour accompagner les propriétaires dans leurs démarches de transition énergétique». L'encadrement est particulièrement important en cas d'intervention sur un bâtiment classé, mis à l'inventaire ou situé dans une zone protégée. «Il faut alors trouver des solutions adaptées pour réaliser les travaux sans dénaturer le bâti». C'est pourquoi Raphaël Elio suggère que tout projet de rénovation énergétique soit précédé d'un audit énergétique. «Une rénovation nécessite d'être évaluée dans son ensemble, car tout est lié. Il faut tenir compte de l'impact de tels ou tels travaux sur les autres parties du bâtiment et savoir prioriser les interventions».

Rénover et après?

Les travaux de rénovation nécessitent aussi l'implication des usagers de l'immeuble rénové. A cet effet, les SIG proposent aux propriétaires d'immeubles de

faire appel à un service d'Assistance de Maîtrise d'Usage (AMU). Lors de séances sur place, un expert anime des ateliers participatifs avec les locataires ou copropriétaires afin de les sensibiliser au rôle qu'ils ont à jouer dans le succès de la rénovation. ■

Contactez Hestera au +41 (0)22 512 62 00, par courriel : info@hestera.ch ou en vous rendant sur www.hestera.ch



Mirabaud Asset Management agit en France

Générer des ensembles immobiliers vertueux

Afin d'accompagner la transformation des grandes métropoles et répondre aux objectifs de neutralité carbone, deux leviers existent: d'une part, faire évoluer les réglementations, et d'autre part procurer des capitaux aux promoteurs reconnus pour leur fiabilité. Olivier Seux, responsable de l'immobilier chez Mirabaud Asset Management, partage avec Le Journal de l'Immobilier les solutions mises en œuvre par le groupe bancaire en France. Des stratégies qui permettront d'accélérer la production de logement chez notre grand voisin, dans le respect de la loi interdisant l'artificialisation des sols.

- Nous souhaitons tous vivre dans des villes durables. Pourquoi ne va-t-on pas plus vite? Que proposez-vous?

- Il y a deux types de blocage, intrinsèquement liés. Premièrement, les réglementations françaises affichent des impératifs contradictoires sur le plan du développement durable. Bien qu'élaborés selon des critères stricts en matière d'efficacité énergétique et de durabilité, de nombreux projets sont ralentis, voire stoppés pour des raisons environnementales. Les audits ou études requis prennent passablement de temps, sans forcément être fondés sur un réel arbitrage. En ce sens, une simplification des procédures administratives pour la production de logement est en discussion au niveau national. En second lieu, la constitution de capital nécessaire à financer la transformation urbaine manque clairement, alors qu'elle est présente en masse pour des opérations immobilières de rendement locatif. Endossant les risques, le Groupe Mirabaud a la capacité de drainer des volumes significatifs d'épargne institutionnelle (assurances, caisses de retraite, fonds de pension, etc.) vers l'activité de mutation des villes.

- Quelle est la position du Groupe bancaire Mirabaud face aux questions de durabilité?

- Fondé à Genève en 1819, le Groupe Mirabaud a progressivement pris une ampleur internationale; il propose à ses clients des services financiers et des conseils person-



Olivier Seux, responsable de l'immobilier chez Mirabaud Asset Management.

nalisés dans différents domaines d'activités. Dans le secteur de la gestion d'actifs, nous disposons d'un volet immobilier, avec le développement durable en ligne de mire. Les enjeux majeurs actuels consistent à réaliser des quartiers durables, à reconstruire la ville sur elle-même, et enfin à répondre à la demande croissante de logement. Pour ce faire, il s'agit d'investir et de construire sur des fonciers urbains déjà artificialisés et de donner une nouvelle vie à l'existant.

- Concrètement, comment fonctionne votre solution?

- La stratégie *Mirabaud Sustainable Cities* procure des capitaux aux promoteurs reconnus, ainsi qu'aux collectivités, afin de financer la restructuration et les nouveaux programmes résidentiels partout en

France, en privilégiant les grandes métropoles régionales. En valorisant notamment des actifs obsolètes ou sous-employés, nous avons pour objectif de développer des projets vertueux et attrayants. Mirabaud investit le plus en amont possible dans les opérations immobilières identifiées comme intéressantes du point de vue de la durabilité; le Groupe a noué des partenariats avec les quinze principaux promoteurs français. Nous apportons les capitaux de démarrage pour financer ces opportunités et devenons actionnaires majoritaires des véhicules d'investissement dédiés (SPV) qui font l'acquisition des terrains et des bâtiments existants nécessitant restructuration. Nous fabriquons en quelque sorte du foncier «qualifié» en nous chargeant des procédures administratives jusqu'à l'obtention des autorisations de construire. Les projets que nous finançons s'inscrivent dans la Loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), visant l'arrêt d'ici 2050 de l'augmentation de la surface de terre occupée; cette mesure met un frein à l'expansion urbaine et accroît la valeur des actifs et des parcelles de terrains à l'intérieur des villes.

- Pourquoi les promoteurs recherchent-ils des partenaires financiers extérieurs?

- Dans un contexte de rareté du terrain, la concurrence entre les promoteurs est tellement forte qu'elle contraint ces derniers à apporter des fonds propres pour conclure l'opération avant même d'avoir demandé et obtenu le permis de construire. Quant aux



MIRABAUD



LDD



La stratégie *Mirabaud Sustainable Cities* procure des capitaux aux promoteurs reconnus, ainsi qu'aux collectivités, afin de financer la restructuration et les nouveaux programmes résidentiels.

Mirabaud Asset Management a lancé en 2019 un fonds dédié au Grand Paris.

banques, elles accordent en général leur financement seulement après l'émission dudit permis. La plupart des promoteurs n'ont pas une taille de bilan suffisante pour satisfaire ce besoin en fonds propres; ils sont par conséquent de plus en plus nombreux à rechercher des partenaires financiers extérieurs. Par ailleurs, les réglementations mises en place pour diminuer l'empreinte carbone et renforcer l'efficacité énergétique font flamber la demande de capital consacré à la restructuration du parc existant.

- Mirabaud Asset Management a lancé en 2019 un fonds dédié au Grand Paris, en investissant aux côtés de grands promoteurs immobiliers français. Quelles sont les opérations réalisées?

- Nous avons levé 150 millions d'euros et conclu une vingtaine d'opérations immobilières parmi 280 projets étudiés. Les programmes sont sélectionnés selon des critères tels que la localisation, la proximité des équipements et des services, la présence des infrastructures, etc. En bref, nous nous inscrivons dans la logique de la ville du quart d'heure. Les opérations se trouvent à des étapes variées, de la demande du permis de construire au traitement des recours et aux diagnostics, puis au stade final où les projets sont dévelop-

pés par les promoteurs. Comme mentionné, Mirabaud AM permet à ces derniers de financer l'acquisition d'actifs sans condition suspensive d'autorisations administratives ou de commercialisation. L'apport de fonds propres permet d'acquérir des fonciers, alors même que le financement bancaire en amont de l'obtention des permis de construire reste limité. Du point de vue des investisseurs que nous représentons, cette solution les fait bénéficier d'une bonne diversification des risques et d'une visibilité importante sur les rendements. Parmi les projets, je pourrais citer l'opération Clos Malevert, au cœur de Paris: nous avons acheté un parking qui a été transformé en un immeuble de bureaux exemplaire en matière de performance énergétique. A Garches (banlieue Ouest), nous avons obtenu le permis de construire pour développer une centaine de logements en lieu et place d'une friche. Les aspects sociaux (mixité) et environnementaux sont particulièrement poussés.

- Fort de votre succès dans le Grand Paris, vous élargissez aujourd'hui votre offre en lançant un nouveau véhicule d'investissement. De quoi s'agit-il?

- En mars dernier, nous avons signé un accord avec Linkcity, promoteur immobi-

lier de Bouygues Construction. Cet opérateur dispose d'un savoir-faire particulier, à la fois en termes de conception de projets et de dialogue avec les collectivités en charge de délivrer les autorisations de construire. Ce partenariat unique sur le marché permettra de financer - aux premiers stades de développement - des projets immobiliers à dominante résidentielle. Il est doté d'une enveloppe de 100 millions d'euros, composé de 20 millions apportés par Linkcity et 80 millions investis par Mirabaud. Notre équipe évalue le profil de risque de chacun des programmes. En lien direct avec la stratégie RSE (responsabilité sociétale des entreprises) engagée par Linkcity et la vision de Mirabaud AM, les projets développés auront pour ambition de contribuer à la réduction de l'empreinte carbone, à la lutte contre l'artificialisation des sols, et enfin, à la création de quartiers denses, mais proposant une grande qualité de vie. Lyon, Strasbourg, Lille, Bordeaux, Nantes, Toulouse figurent parmi les métropoles visées par cette nouvelle collaboration. ■

PROPOS RECUEILLIS
PAR VÉRONIQUE STEIN



Un matériel de pointe, pour des interventions performantes et rapides.

Amoudruz SA, une prospérité à toute épreuve

Amoudruz SA, c'est l'histoire d'une entreprise familiale présente depuis 1848 à Genève. Spécialisée dans la vidange et le curage des canalisations, la société dont le siège se situe aux Acacias, n'a cessé de se développer en lien avec les avancées démographiques et technologiques du moment. Canalisations collectives ou WC bouchés, en passant par de simples problèmes d'odeur, Amoudruz garantit un dépannage 24/24 et 7/7. Les devis sont effectués gratuitement. Active dans le canton de Genève et sur la Côte, cette équipe soudée d'une quarantaine de collaborateurs qui a fêté ses 170 ans en 2018, se démarque par ses valeurs fortes et sa prospérité à toute épreuve.

Rencontre avec l'ancien directeur, Michel Assenare, et le directeur actuel, Matthieu Georges, qui évoquent pour nous cette passation intergénérationnelle.

- Comment l'aventure Amoudruz a-t-elle débuté?

- Matthieu Georges: La société a été fondée en 1848 par la famille Amoudruz. A

l'époque, la vidange n'existait pas. L'entreprise construisait des bâtiments, puis les forces motrices sont arrivées à Genève et de l'eau a commencé à être envoyée dans les communes avoisinantes. Cette eau était évacuée dans les rues, ce qui posait évidemment un problème sanitaire (maladies, etc.). C'est comme cela que l'entreprise Amoudruz a été l'une des premières à créer un

système d'évacuation des eaux. Une simple rigole, un dépotoir... et la vidange est née.

- Que pouvez-vous nous dire sur votre équipe et sur les services que vous proposez?

- Matthieu Georges: Curage, vidange, pompage sont notre cœur de métier. Pour les chantiers de construction, nous menons



AMOUDRUZ

AMOUDRUZ



Michel Assenare (ancien directeur) et Matthieu Georges (directeur actuel) de Amoudruz SA.

des recherches préliminaires, le nettoyage, ainsi que des inspections vidéo. Nous effectuons aussi le pompage et le transport à la décharge, des contrôles de la séparation des eaux pluviales et usées sur domaine public et privé selon les directives de la protection des eaux. Nous proposons également des contrats d'entretien périodiques, des tests d'étanchéité, le curage à haute pression, des dépannages et installations (station de relevage/pompage), de la petite maçonnerie intérieure et extérieure, l'entretien du réseau de drainage, le débouchage, le nettoyage et l'entretien des colonnes de chute. Nous disposons d'une équipe soudée, d'un savoir-faire et d'une formation pointue. Nous avons des employés avec des profils variés - maçons, électroniciens, sanitaires, techniciens - auxquels s'ajoutent nos assistantes administratives qui s'occupent du contact client. Notre objectif est de garantir le confort des privés, comme celui des industriels et des institutions.

- Depuis 1848, le métier a dû bien changer; les technologies modernes facilitent le travail. Pouvez-vous nous expliquer à quoi ressemble, de nos jours, la vidange?
- Michel Assenare: Auparavant, tout se faisait à la main, avec des chariots, des bœufs,

etc. Puis la mécanisation est arrivée avec les premiers véhicules (camions), ainsi que le système équipé de gros tuyaux de pompier, soit un système d'hydrante où les tuyaux étaient raccordés sur les bornes incendies. Cela fonctionnait comme une grande chasse d'eau qui balayait tout. Ce système a été utilisé pendant environ vingt ans. Ensuite est venue la technique de la haute pression. Elle fonctionne comme un kärcher: de l'eau sous pression est envoyée dans un tuyau pour nettoyer les canalisations. Désormais, la technologie est là pour nous aider à avancer. Au sein de notre entreprise, c'est Claude Amoudruz, né en 1933, qui s'est chargé de mécaniser le système.

- Après toutes ces années dans l'entreprise, vous avez effectué la passation et

pris votre retraite. Que voulez-vous dire aux jeunes concernant ce métier encore méconnu et victime de certains préjugés?
- Michel Assenare: C'est un métier porteur: la population a besoin de nous! Il est impératif de le faire connaître aux jeunes. Une filière d'apprentissage dans ce domaine a été créée en 2016 et nous sommes présents à la Cité des métiers pour faire connaître la profession. ■

CORIE VINCENT



Rue Eugène-Marziano 23b
1227 Les Acacias | Genève
Tél. 022 329 05 24
Mail: contact@amoudruz-sa.ch - www.amoudruz.ch

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



TOUS TYPES DE BIENS,
ET SURTOUT LE VÔTRE.



Genève • Coppet • Nyon • Rolle • Morges • Pully • Lausanne • Lutry • Vevey • Montreux • Yverdon-les-Bains
Neuchâtel • Fribourg • Bulle • Château d'Ex • Rougemont • Gstaad • Sion • Crans-Montana • Verbier • Zermatt

WWW.BARNES-SUISSE.CH



Vésenaz CHF 2'830'000.-

Contemporaine au cœur du village.

Sise sur une parcelle d'environ 350m², cette belle maison contigüe bénéficie d'un emplacement recherché à quelques pas du centre de Vésenaz. Cette situation associe proximité de la ville, à environ 6 km du centre-ville, et douceur de vivre d'une campagne proche du lac.

L'habitation, labellisée Minergie, totalise plus de 240m² utiles, répartis sur 3 niveaux. Le rez-de-chaussée comprend un spacieux séjour avec accès à la terrasse et au jardin orientés sud-est, une cuisine équipée ouverte sur la salle à manger et un bureau.

L'étage offre une terrasse de plus de 30m² et 2 chambres avec dressing et salle de douche, dont une avec accès au balcon.

Le sous-sol propose une pièce polyvalente, une penderie, une pièce de rangements, une buanderie et un local technique.

Un garage pour deux véhicules complète ce bien rare à la vente.



Service ventes : +41 22 839 09 47

uspi^{genève}

Chemin Malombré 10 – 1206 Genève
+41 22 839 09 00 – moservernet.ch



MOSER VERNET & CIE



IL BOSCO

BY CYDONIA

Dernière opportunité !

Chantier ouvert
Livraison fin 2024



LANCY - Villa A - CHF 2'150'000.-



Villa contiguë



151.8 m²



5 pièces



3 chambres



2 places



HPE



+41 22 795 10 60
il-bosco@cydonia.swiss

www.il-bosco.ch

CYDONIA SA - Esplanade de Pont Rouge 2, 1212 Grand-Lancy - GE



Daniela Dhotel



Vincent Romanzini



Daniele Boër



Nicolas Maggiori

THÔNEX

Quatre belles villas contiguës
en THPE



Surfaces habitables 142.7 m²
et 181.6 m², 5 et 6 pièces, parcelles
de 154 m² à 361 m². Terrasse, jardin
privatif + commun, cave, 2 pl de parcs

Prix à partir de CHF 1'950'000.-

CHÊNE-BOURG

Promotion de 4 appartements
dans cadre résidentiel



3, 4 et 5 pièces, surfaces PPE
jusqu'à 122.20 m², 1 ou 2 places
de parc en sous-sol, cave, balcon,
terrasse et jardin

Prix à partir de CHF 1'150'000.-

VANDŒUVRES

Promotion de 4 appartements
dans environnement privilégié



Surfaces PPE jusqu'à 135 m², 3, 4, 5
et 6 pièces en THPE, 1 à 3 places
de parc en sous-sol, cave,
balcon, terrasse et jardin

Prix à partir de CHF 890'000.-



EXCLUSIVITÉ



VEYRIER

Appartement de 3 pièces sur plan

70 m² | 1 | 1

CHF 1'100'000.-

BERNEX

App. dans copropriété avec piscine

119 m² | 2 | 1

CHF 1'290'000.- park. inclus



VERSOIX

3 villas THPE sur plan

220 m² | 3 | 2

Dès CHF 2'090'000.-



THÔNEX

Maison jumelée avec garage

297 m² | 5 | 2

CHF 2'850'000.-



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE SA
T +41 (0)22 849 65 65 | vente@spg.ch

Affiliée au groupe SPG-Rytz
Genève - Nyon - Lausanne

www.spg-rytz.ch

nouveauté



Plainpalais

Joli 4 pièces traversant

120 m² env.



2



1+1



3e étage



1 parking (en sus)

CHF 1'600'000.-

Sandra VANHALST
078 854 12 50



DÉSORMIÈRE & VANHALST
IMMOBILIER - GENÈVE
info@desormiere-vanhalst.ch
www.desormiere-vanhalst.ch



VERSOIX – ECOGIA

Projet de 3 villas contiguës modernes

Dès CHF 2'090'000.-



- Architecture élégante
- Cadre idéal pour une famille
- Surface utile d'environ 220 m²
- 3 chambres, 2 salles d'eau
- 2 places de stationnement
- Livraison de l'ouvrage fin 2024

Pour rester informé de nos futurs projets, contactez-nous dès à présent.



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE SA
T +41 (0)22 849 65 65 | vente@spg.ch

Affiliée au groupe SPG-Rytz
Genève - Nyon - Lausanne

www.spg-rytz.ch



CHÂTELAINE À VENDRE 5 VILLAS CONTIGUËS

Dans un lieu préservé attenant au parc de l'Étang, nous vous proposons une nouvelle promotion « Les Villas du Parc » composée de 5 villas contemporaines aux normes THPE.

Prix à partir de CHF 1'790'000



LES VILLAS DU PARC

Tél. +41 22 807 00 80
www.lesvillasduparc.ch



VIRY (74580)

APPARTEMENT T3 RECENT PROCHE DES DOUANES



Dans une petite copropriété de 2017, T3 de 72.52m² en étage élevé

- 2 chambres
- 1 salle de bains
- Grand séjour cuisine avec balcon et vue dégagée sur le Jura
- Cellier séparé
- Garage box

Copropriété située dans l'Ecoquartier reliée à la chaufferie collective à bois, proche du centre, des écoles et des commerces.

PRIX 362'000 EUROS

CONTACT: ☎ + 33 620 55 71 51

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié **Charte** Qualité
AGED

17-19 rue Baylon - 1227 Carouge - Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

Découvrez notre sélection Casatax.



Russin Les Grandes Vignes

- Typologie du 5 au 6 pièces
- Surface PPE dès 113 m²
- PPE de petite taille
- Proche gare

Dès CHF 1'335'000.-

Sébastien Nicollet

+41 22 839 39 80

promotion.ge@naef.ch grandesvignes-russin.ch

Jussy Le Parc de Jussy

- 3 pièces avec grande mezzanine
- Jardin et loggia
- Dernière villa de 7 pièces
- Environnement calme et verdoyant

Dès CHF 1'170'000.-

Hakima Akasriou

+41 22 839 39 33

promotion.ge@naef.ch

leparc-jussy.ch



Confignon Le Parc des Cèdres

- Typologie du 3 au 5 pièces
- Jardin, terrasse ou rooftop
- Livraison début 2025
- HPE

Dès CHF 920'000.-

Sébastien Nicollet

+41 22 839 39 80

promotion.ge@naef.ch

parc-des-cedres.ch

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

GENÈVE



VIEILLE-VILLE

Ref. BA-121084

Bel appartement de 5 pièces avec terrasse. Immeuble de standing, 185 m² PPE + terrasse de 30 m². Belle hauteur sous-plafond.

Sylvia Patella
022 809 00 50

CHF 3'690'000.-



THÔNEX

Ref. BA-120536

Belle villa individuelle avec piscine. 280 m² utiles répartis sur 3 niveaux, parcelle paysagée de 1'000 m², 4 chambres.

Sébastien Rohner
022 809 00 86

CHF 3'490'000.-



EXCLUSIVITÉ

CAROUGE

Ref. BA-121075

Spacieux appartement de 6 pièces. Rénové en 2015, surface PPE 154 m² + balcon de 8 m². 4 chambres + 2 sdb.

Veronica Esposito
022 809 00 86

CHF 1'800'000.-

LA CÔTE/MORGES



EXCLUSIVITÉ

MIES

Ref. BA-121020

Grande villa contemporaine avec piscine. 440 m² utiles, luminosité, 5/6 chambres, parcelle d'env. 1'500 m² avec espace jacuzzi.

Charley Schmidt
022 365 75 74

Prix sur demande



CRASSIER

Ref. BA-121072

Bel appartement au cœur du village. 98m² habitables, 3 chambres, ascenseur, balcon de 8 m². 1 pl. de parking intérieure, 1 cave.

Yann Batardière
022 365 75 76

CHF 1'190'000.-



PRÉVERENGES

Ref. BA-121059

Spacieux appartement avec jardin. 170 m² habitables, renové en 2016, 3 chambres, piscine privative, places de parc intérieures.

Julien Wespi
021 796 37 09

CHF 1'500'000.-
avec places de parc

LAUSANNE/LAVALUX



ORON-LA-VILLE

Ref. BA-121114

Charmante villa de 240 m². Pièces de vie spacieuses avec accès au balcon, à la terrasse et au vaste jardin. Terrain piscinable.

Guyve Louie
021 321 30 64

CHF 1'390'000.-



EXCLUSIVITÉ

PULLY

Ref. BA-121094

Appartement à deux pas de Champittet. Spacieux et lumineux profitant d'un confort urbain. Bâtiment Minergie, proche du lac.

Enver Mazreku
021 321 30 62

CHF 2'820'000.-
+ places de parc



EXCLUSIVITÉ

PULLY

Ref. BA-121085

Attique de 5.5 pièces. Appartement de standing d'environ 160 m², proche de toutes les commodités. Quartier Pully-Montchoisi.

Jean-Marie Legrottaglie
021 321 30 61

CHF 2'250'000.-
+ place de parc



Scannez et suivez-nous
sur nos réseaux sociaux.



BARNES

INTERNATIONAL REALTY



BRENT / MONTREUX Réf. BA-121091
Villa individuelle de 6.5 pièces. Env. 200 m² habitables, 5 chambres, rénovée en 2020, situation calme, terrasse/jardin, jolie vue lac.

David Tschannen
021 962 80 88

CHF 2'695'000.-



FRIBOURG Réf. BA-120827
Villa d'exception de 10 pièces. Env. 320 m², parcelle de 1'877 m², quartier calme, terrasse, piscine et jacuzzi, 1 grand garage.

Patrick Zingg
026 347 47 65

CHF 1'695'000.-



LE PÂQUIER Réf. BA-121015
Appartement de 3.5 pièces avec jardin. 90 m² habitables, 2 chambres, terrasse de 14 m², 1 cave, 1 place de parc intérieure.

Mark-Anthony Virzi
026 916 27 12

CHF 575'000.-

RIVIERA/FRIBOURG



CHAMPVENT Réf. BA-121116
Opportunité d'investissement. Parcelle de 1'160 m², maison villageoise à rénover avec potentiel de développement pour 4 unités.

Julien Neiva Martins
076 415 00 80

CHF 795'000.-



NEUCHÂTEL Réf. BA-121064
Appartement en duplex de 7 pièces. 230m² habitables, une terrasse et deux balcons, 2 places intérieures et 1 extérieure.

Patrick Gaschen
032 723 23 44

CHF 1'940'000.-



ROCHEFORT Réf. BA-121086
Maison individuelle de 7,5 pièces. Environ 310 m² habitables, Minergie-A et P, de standing, étendu jardin avec cabanon.

Patrick Gaschen
032 723 23 44

CHF 1'895'000.-

YVERDON/NEUCHÂTEL



SION Réf. BA-121038
Appartement de 4.5 pièces. 114 m² habitables, proche du centre-ville, 3 chambres, balcon, véranda, cave, 1 place de parc.

Jean-Christophe Seurat
079 824 44 29

CHF 530'000.-



CRANS-MONTANA Réf. BA-121113
Très beau chalet familial. Vue panoramique, lumineux et rénové en 2019. Vente en résidence secondaire et aux non-résidents.

Marc d'Andiran
027 485 42 02

CHF 1'500'000.-



ZERMATT Réf. BA-120857
Appartement de 3,5 pièces. Entièrement rénové au quartier Wiest. 84 m² habitables, 2 chambres, terrasse, cave.

Simone Seiler
079 310 41 39

CHF 1'680'000.-

VALAIS

Tous types de biens
et surtout le vôtre.

Découvrez toute notre offre sur notre site : www.barnes-suisse.ch

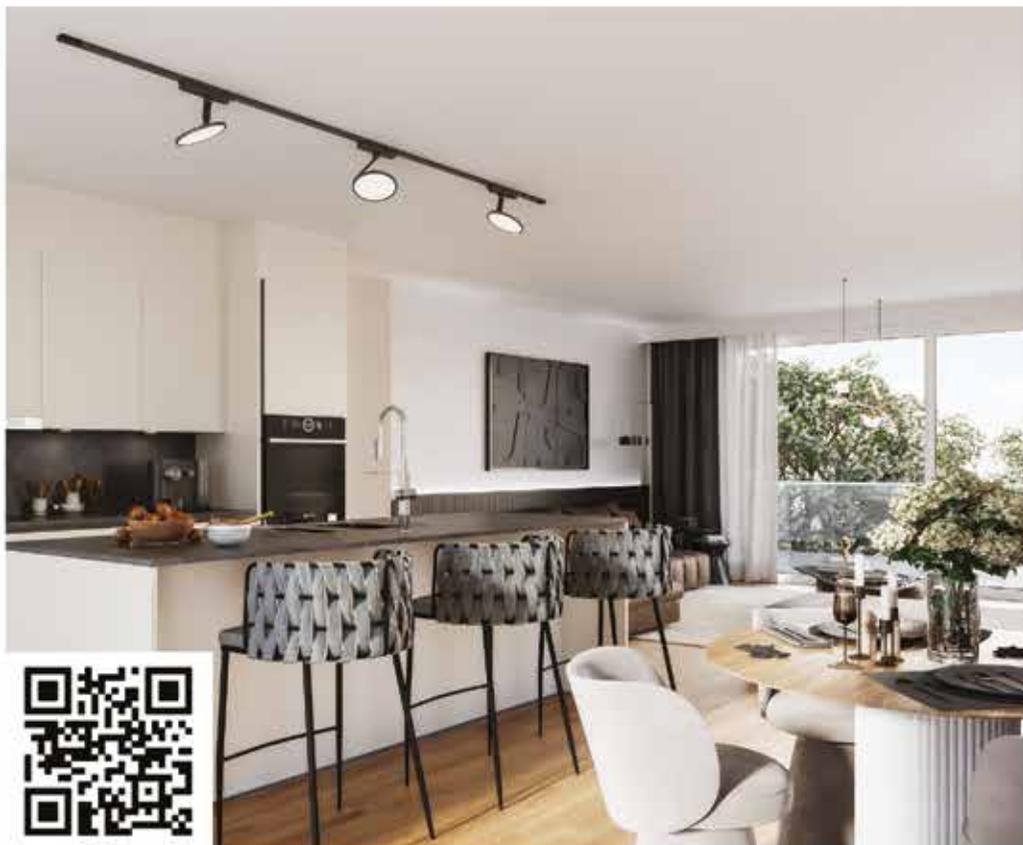


A VENDRE Troinex

4 appartements neufs
4 et 5 pièces

- Quartier calme à deux pas de Carouge
- Situés au rez supérieur et 1^{er} étage
- Appartements de 116 m² à 147 m² PPE avec de grands balcons
- Suite parentale avec dressing et salle de bain attenante
- Livraison printemps/été 2023

Prix : dès CHF 1'470'000.-



A VENDRE Satigny

14 appartements neufs
3, 4 et 5 pièces

- Environnement vert et sans nuisances
- Appartements situés au rez, 1^{er}, 2^{ème} et attique
- Surfaces de 85 m² à 124 m² PPE avec terrasse, jardin ou balcon
- Vue sur le Salève
- Livraison décembre 2023

Prix : dès CHF 1'250'000.-





Trosselli Aménagement SA

40, Route du Nant d'Avril
1214 VERNIER – GENEVE
Tél. 022 930 06 10 – Fax 022 341 14 10
www.trosselli.com
E-mail : info@trosselli.com



*Pour les bureaux ou les cloisons un seul interlocuteur
et toujours au meilleur prix*



*La promo sur les bureaux motorisés
continue sans augmentation*



Bureau droit L 1800 x Prof 800

Réglable de 625 à 1275 mm

Mémoire à 4 positions

3 coloris de piétement

Plateau mélaminé de 19 mm

10 coloris au choix

Goulotte d'électrification

Prix T.T.C. CHF 760.-

Options possibles:

Montée de câbles articulée

Support unité centrale

Livraison et installation gratuites

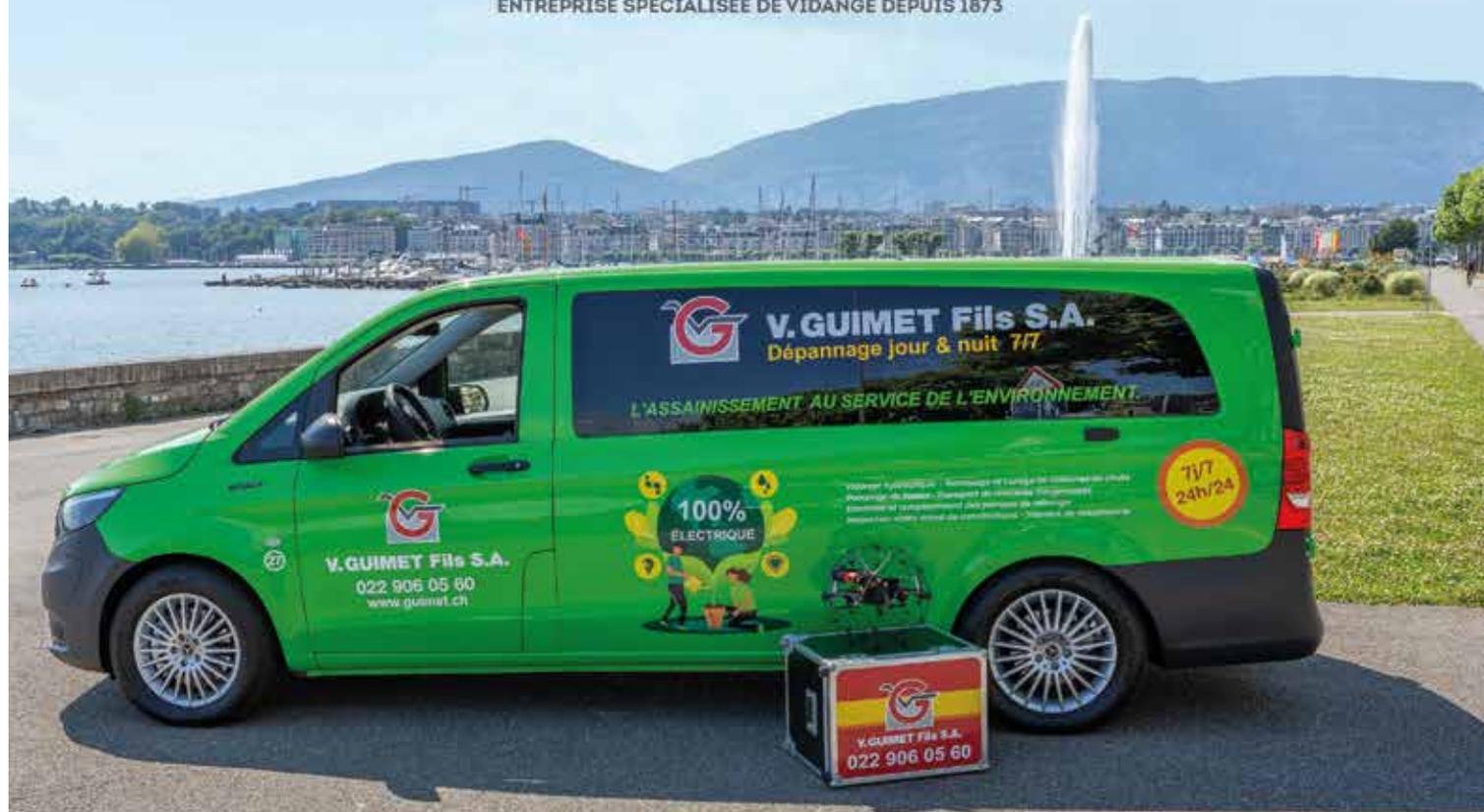




DÉPANNAGE
7/7 - 24/24

V.GUIMET FILS SA

ENTREPRISE SPÉCIALISÉE DE VIDANGE DEPUIS 1873



**VIDANGE HYDRAULIQUE - NETTOYAGE ET CURAGE DE COLONNES DE CHUTE
POMPAGE DE FOSSES - ENTRETIEN ET REMPLACEMENT DES POMPES DE RELEVAGE
TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES - RELEVÉ DE CANALISATIONS
INSPECTION CAMÉRA - RECHERCHE DE MAUVAISES ODEURS - TRAVAUX DE MAÇONNERIE**

“ Pour vous, V.Guimet Fils a un œil dans vos canalisations grâce à une technologie innovante, l'inspection des canalisations par drone! ”



V.GUIMET FILS S.A. - RUE DES BUIS 12 - 1202 GENÈVE - 022 906 05 60 - WWW.GUIMET.CH