

N°11

CLIMAG



COMPTOIR IMMOBILIER

RÉGISSEURS DEPUIS 1825



7
25

26
37

38
41

44
53

GRANDS PROJETS

L'avenir c'est maintenant !
P. 7

Carte des grands projets
Genève P. 8

Carte des grands projets
Vaud et Valais P. 9

Belle-Terre – Thônex
P. 10-11

Les Hauts du Château
Bellevue P. 12-13

Surville – Lancy-Genève
P. 14-15

SCHS – L'Habrik
Les Rambossons
Grand-Lancy P. 16

Linea – Pully P. 17

Cour de Gare – Sion P. 18-19

Général Guisan – Sierre
P. 20

Hameau de la Couronne
Grimentz P. 22-23

Guernerés Exclusive Lodge
Grimentz P. 24-25

PERFORMANCE

FGP Swiss & Alps – Forbes
Global Properties
P. 26-27

GPHG – 20^e édition
P. 29-31

TF35 – Le Temps de l'envol
P. 32-37

**Responsable
de la publication**

Fabienne DUC-GONINAZ
Comptoir Immobilier SA

DÉVELOPPEMENT DURABLE

OneAction – Jan Isler
P. 38-39

Stratégie énergétique 2050
P. 40-41

**Réalisation
graphique**

Level Studio
levelstudio.ch

**Impression
et reliure**

Stämpfli SA
18'000 exemplaires

SERVICE

CI Gérance – Juan Munoz
P. 44

CI Durabilité
Transformations et
rénovations durables
P. 45

CI Copropriétés
Marie-Claude Lévy P. 46

CI Ventes – Nos atouts et
nos forces P. 47

CI Commercial – Enjeux et
opportunités P. 42

Focus investissements
P. 43

CI Résidentiel – Olga Miranda
P. 50

CI Conseils –
Les coopératives dans l'air
du temps P. 51

Agence Gendre & Emonet
P. 52

Comptoir Immobilier
Chablais SA P. 53

**Photo
de couverture**

Lucien Kolly
lucienkolly.ch



54
58

ETHIQUE

Le rôle majeur des bâtisseurs pour les usagers de demain

Yannos Ioannides
P. 54

The Womanity Foundation
Rana Askoul
P. 55

Fondation PAV
Robert Cramer
P. 56-57

FTI – Guy Vibourel
P. 58

61
70

OBJETS D'EXCEPTION

À VENDRE / À LOUER

PROMOTIONS
P. 62-64

VILLAS / APPARTEMENTS
À VENDRE
P. 66-67

INTERNATIONAL À VENDRE
P. 68-69

VILLAS / APPARTEMENTS
À LOUER
P. 70

71
77

PROMOTIONS

À VENDRE / À LOUER

GENÈVE
P. 72

VALAIS
P. 73-77

79
83

À VENDRE

VILLAS, APPARTEMENTS,
IMMEUBLES, TERRAIN

GENÈVE
P. 80

VAUD ET FRIBOURG
P. 82

VALAIS
P. 83

85
87

LOCATIONS RÉSIDENTIELLES

À LOUER

GENÈVE
P. 86

VAUD
P. 87

89
95

OBJETS COMMERCIAUX – INDUSTRIELS ET ARTISANAUX



INTERVIEW

ROBERT CRAMER

— PRÉSIDENT FONDATION PAV (PRAILLE-ACACIAS-VERNETS)

Après bien des turpitudes politiques, la Fondation PAV a enfin été portée sur les fonts baptismaux au cours de l'année dernière. Instrument indispensable de la transformation du secteur Praille-Acacias-Vernets, car chargée de négocier les futurs droits fonciers du principal propriétaire des lieux (l'Etat de Genève), cette Fondation sera présidée par Robert Cramer, ancien Conseiller aux Etats et ancien conseiller d'Etat en charge de l'aménagement. Rencontre et discussion à bâtons rompus sur la mise en route, les enjeux et les priorités de cette Fondation.

ROBERT CRAMER, QUAND LA FONDATION PAV SERA-T-ELLE ENFIN OPÉRATIONNELLE ?

Dans le meilleur des cas au premier trimestre 2021.

C'EST ENCORE LONG, DEPUIS LE TEMPS QU'ON PARLE DU PAV...

Oui mais actuellement je n'en suis qu'au stade de la start-up, dans la situation de quelqu'un qui va ouvrir une épicerie. J'ai juste un arrêté du Conseil d'Etat qui me nomme Président, mon conseil de Fondation n'est pas complètement formé, la Fondation n'est pas encore inscrite au Registre du commerce, je n'ai pas de site Internet (même si j'ai réservé les noms de domaine par précaution), je n'ai pas d'adresse e-mail, mes futurs locaux ne sont pas encore disponibles ni aménagés, et le personnel n'est pas encore engagé. Je veux que cette Fondation soit petite et agile : il y aura 4-5 employés au maximum, avec une Directrice ou un Directeur dont nous venons d'adopter le cahier des charges. Nous chercherons un(e) spécialiste de l'économie immobilière, qui ait des compétences managériale.

UNE FOIS SUR PIED, QUEL SERA LE RÔLE EXACT DE LA FONDATION PAV ?

La Fondation PAV se trouve au confluent de deux politiques publiques : l'aménagement du territoire et la politique industrielle. L'aménagement, parce que nous sommes régis, encadrés par des lois spécifiques extrêmement détaillées, qui vont jusqu'à déterminer le pourcentage de chaque type de logements, et qui permettent d'imposer aux futurs investisseurs des contraintes qui vont au-delà d'un plan d'affectation. Le PAV est de surcroît un périmètre dans lequel on pourra déroger aux règles habituelles de construction de la LCI, en prévoyant notamment une densité élevée (plus de 3 dans certains périmètres) et la possibilité de construire jusqu'à 170 mètres de haut. Et la politique industrielle, parce que nous voulons conserver les entreprises actuelles et trouver un point de chute dans le canton à celles qui doivent déménager.

CE QUI VEUT DONC DIRE QUE VOUS ALLEZ TRAVAILLER ÉTROITEMENT AVEC LA FTI, GARANTE DE LA POLITIQUE INDUSTRIELLE DU CANTON ?

Oui et pour plusieurs raisons. D'abord parce que la loi, toujours elle, nous l'impose. L'article 3 alinéa 4 de la loi sur la Fondation PAV indique que nous devons passer une convention avec la FTI. En fait, le législateur (le Grand Conseil) a prévu l'architecture suivante : tout ce qui a trait à l'aménagement du territoire est du ressort de la Direction PAV, un service de l'Etat. Ce qui concerne le relogement des entreprises relève quant à lui de la FTI que nous devons soutenir dans cette tâche. Le rôle de la Fondation PAV est de libérer les biens-fonds actuels et les mettre à disposition des futurs investisseurs, sous forme de droits de superficie de longue durée (le terrain restera en mains de l'Etat). Nous sommes un opérateur foncier, dépourvu des prerogatives de l'aménagement du territoire qui restent à la Direction PAV.

MÊME SI LES MISSIONS SEMBLENT BIEN DÉFINIES, NE RISQUE-T-IL PAS D'Y AVOIR UNE COMPÉTITION ET DES DOUBLONS ENTRE LA FONDATION PAV ET LA FTI ?

Non. Nous nous connaissons extrêmement bien avec Guy Vibourel, le nouveau Président de la FTI. J'ai siégé en sa compagnie au sein du Conseil d'administration de la Migros, dont nous avons bien évidemment démissionné tous les deux. Je crois que nous sommes des pragmatiques. Nous emménagerons d'ailleurs sous le même toit que la FTI, l'étage en-dessous. Et la Direction PAV de l'Etat occupera, je l'espère, les

mêmes locaux que nous. Je souhaite que nous fonctionnions tous dans une logique de projet, dans une atmosphère commune. Tout le back-office (RH, informatique) sera sans doute externalisé à la FTI. Les espaces communs seront mutualisés. Probablement que nous ouvrirons un guichet lorsque nous serons opérationnels.

RASSUREZ-NOUS, VOUS POSSÉDEZ QUAND MÊME QUELQUES MOYENS DANS LA FONDATION PAV ?

Bien sûr. Nous avons reçu les terrains de la part de l'Etat, ce qui représente un montant de 450 millions, et nous avons reçu une dotation supplémentaire de 60 millions. Notre durée de vie prévue, toujours selon la loi, est de 40 ans. Je prévois que dans un premier temps, la Fondation sera bénéficiaire. Puis, dans un deuxième temps, elle perdra sans doute de l'argent, car les montants à disposition ne suffiront pas lorsqu'il faudra indemniser les superficiaires qui résilieront leur droit de superficie avant terme. Et dans un troisième temps, la Fondation regagnera de l'argent avec les nouveaux droits de superficie octroyés aux investisseurs.

DE TELS MONTANTS RISQUENT D'AIGUISER LES APPÉTITS DES SUPERFICIAIRES LORS DES NÉGOCIATIONS POUR LEUR RACHETER LEURS DROITS ?

Certes, mais n'oublions pas que la Fondation PAV et une Fondation publique, donc régie par le droit public. Cela signifie qu'elle doit impérativement respecter deux principes : celui de la légalité et celui de l'égalité de traitement. Une de nos premières tâches sera d'établir un barème transparent pour le dédommagement des droits de superficie, en fonction de plusieurs critères comme l'affectation future des terrains (logements LUP, PPE, activités, domaine public). Nous ne pourrons donc pas faire de cadeaux.

CERTES, MAIS LES DROITS DE SUPERFICIE ACTUELS COURENT POUR LA PLUPART JUSQU'EN 2050, VOIRE 2060. LES DÉTENTEURS ACTUELS N'ONT AUCUNE RAISON DE SE PRÉCIPITER.

Oui et non. Le dédommagement dépend du nombre d'années restantes. Il diminue donc au fil des ans et, au bout d'un moment, il deviendra plus intéressant pour la

Fondation d'attendre son extinction pure et simple, qui ne donnera lieu à aucun dédommagement. Si de trop grandes réticences se manifestent pour la libération des terrains, la Fondation PAV et l'Etat prendront le temps qu'il faudra. Ensuite, comme nous sommes également propriétaires des terrains, cela signifie que les superficiaires actuels ne peuvent pas transformer leurs bâtiments sans notre autorisation. Donc chacun fera ses calculs et tout le monde aura intérêt à trouver une solution win-win. Il n'y aura pas de solution type, mais sans doute une solution adaptée à chaque entreprise.

IL Y A SANS DOUTE DES SECTEURS DU PAV QUI SONT PLUS URGENTS QUE D'AUTRES ?

On peut imaginer que les périmètres les plus proches de la ville, ceux où sont prévus la plus grande densité de logements et plus particulièrement des logements LUP seront prioritaires. La Caserne des Vernets et l'Etoile sont déjà en route, Acacias et Grosselin vont suivre. En cela nous dépendons de l'activité de la direction PAV. Nous agirons en premier dans les secteurs où les PLQ sont lancés. Nous irons alors voir l'ensemble des entreprises pour négocier avec elles. C'est aussi simple que cela.

QUELS TYPES DE LOGEMENTS SERONT CONSTRUITS DANS LE PAV ?

Les proportions sont figées dans la loi. Sur l'ensemble des terrains propriété de l'Etat, soit la majorité, il devra y avoir 24% de LUP (logements d'utilité publique) HBM, 38% d'autres LUP, 26% de logements en zone de développement et 12% de PPE.

LES LOGEMENTS VENDUS EN PPE NE SERONT PAS EN PLEINE PROPRIÉTÉ, MAIS SUR DES DROITS DE SUPERFICIE À LONG TERME (90 ANS). CELA NE VA-T-IL PAS DÉCOURAGER LES ACHETEURS ?

Je pense qu'on trouvera suffisamment d'acheteurs. Notre rapport à la propriété évolue et personne n'habite plus de 90 ans dans le même logement. Quand aux générations futures, elles n'habitent plus forcément dans un logement familial qui se lègue de génération en génération. Les opérations foncières menées en zone villas illustrent cette tendance. En fait, le logement sera moins cher à l'achat mais les propriétaires ne pourront

pas réaliser de plus-value foncière lors de la revente de leur bien. Ces logements sont à mi-chemin entre la PPE classique et la coopérative. En Grande-Bretagne, ce système est très répandu.

LE POURCENTAGE DE LUP EST IMPORTANT : PENSEZ-VOUS TROUVER SUFFISAMMENT D'OPÉRATEURS POUR LES CONSTRUIRE ?

Ce seront essentiellement des entités à but non lucratif qui les construiront, des Fondations pour ce qui est des LUP-HBM, des coopératives pour les autres LUP. Les arbitrages financiers ont déjà été passablement balisés par l'OCLPF (Office cantonal du logement et de la planification foncière).

LA MUTATION DU PAV PRENDRA ENCORE UNE QUARANTAINE D'ANNÉES. QU'EST-CE QUI PEUT INCITER LES GENS À S'Y ÉTABLIR ?

Je le dis souvent, nous allons construire la Ville du 21e siècle. L'ensemble sera dense, diversifié, offrant une qualité de vie élevée. Il tiendra compte dans sa conception des changements climatiques. Les rivières de l'Aire et la Drize seront remises à l'air libre, nous voulons planter beaucoup d'arbres qui protégeront les habitants de la chaleur. Il y aura des pistes cyclables et les parkings seront en périphérie du périmètre. D'ailleurs le PAV est immense : 230 hectares. À l'arrivée chaque quartier (Acacias, Grosselin, Praille, Vernets, Etoile) aura son identité propre.

LA FONDATION PAV VA-T-ELLE AUSSI INTERVENIR SUR LES ESPACES PUBLICS ?

Bien sûr ! Nous y serons très attentifs dans la conclusion des DDP. D'habitude les espaces publics sont les parents pauvres de l'aménagement. Nous allons renverser la tendance : d'abord un grand parc, puis ensuite les logements. Le PAV aura une très forte densité, alors plus il y a de monde, plus les espaces publics doivent être de qualité. Par ailleurs, il faudra utiliser toutes les astuces pour se préserver du réchauffement climatique, capter la chaleur et humidifier l'air. Les futures constructions devront intégrer ce type d'éléments, des façades végétalisées, des panneaux solaires, etc...



INTERVIEW

GUY VIBOUREL

— PRÉSIDENT DE LA FTI
(FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENÈVE)

Anciennement Directeur général de Migros-Genève, puis Président de son Conseil d'administration, Guy Vibourel a été nommé l'an dernier Président de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI). Il connaît donc particulièrement bien le secteur Praille-Acacias-Vernets dans lequel il a passé une grande partie de sa vie professionnelle. Entretien avec le responsable de l'entité qui aura la lourde tâche d'accompagner la relocalisation des entreprises du PAV appelées à être déplacées.

LE PAV EST IMMENSE, LES ENTREPRISES NOMBREUSES, LEURS ACTIVITÉS MULTIPLES. PAR OÙ COMMENCER ?

Par le commencement, donc par leur recensement. Il y a environ 1'200 entreprises dans le PAV. Toutes n'ont pas le même avenir. En fait, nous avons identifié 4 grandes catégories :

1. Les entreprises qui resteront dans le PAV, car elles pourront parfaitement cohabiter à côté de logements.
2. Les entreprises qui devront déménager du PAV, car leur activité est incompatible en termes de bruit, d'accessibilité future, etc...
3. Les entreprises qui pourront déménager à l'intérieur du PAV dans le secteur dédié à l'industrie (Paille-Ouest).
4. Les entreprises que nous pourrions faire venir dans le PAV, car leur activité serait indispensable à la vie du quartier. Je pense notamment à certaines entreprises de services.

LES CAS LES PLUS DIFFICILES SERONT PROBABLEMENT LES ENTREPRISES QUI DEVRONT QUITTER LE SITE. COMMENT COMPTEZ-VOUS LES CONVAINCRE ?

Il faudra les convaincre que cette mutation peut représenter une réelle opportunité de développement et leur trouver un nouvel emplacement qui réponde à leurs besoins actuels et futurs. Nous souhaitons mieux les connaître pour pouvoir faire des transferts apaisés. Mais nous ne savons pas encore aujourd'hui quel est le pourcentage des entreprises actuelles qui devront partir du PAV. Ce travail sera mené en collaboration étroite avec la Fondation PAV.

MAIS AVEZ-VOUS SUFFISAMMENT DE PLACE ?

Il n'y a pas beaucoup de place, c'est vrai, mais nous procédons actuellement à de nombreuses acquisitions de terrains. Notamment dans la future zone des Cherpines à Plan-les-Ouates, ainsi que dans le secteur de la ZIMEYSAVER. Nous comptons également sur une densification des zones industrielles favorisant une mixité d'activités. Nous gérons une trentaine de zones industrielles.

LA FTI NE S'OCCUPE PAS QUE DU PAV, ELLE JOUE ÉGALEMENT BEAUCOUP D'AUTRES RÔLES.

Nous sommes une entreprise de multi-services et de multi-activités. Un facilitateur essentiel au bon fonctionnement de l'écosystème industriel. Nos 35 collaborateurs sont évidemment actifs sur le territoire du PAV, mais aussi dans les ZI dites « Périphériques ». Ils sont également impliqués dans la stratégie de développement durable du canton, pour tout ce qui a trait aux économies d'énergie, à l'utilisation des matières premières et au développement de collaborations inter-entreprises. Nous gérons des fonciers en nom propre et pour le compte de l'Etat de Genève et des communes. Nous planifions et réalisons les équipements des zones de développement industriel et artisanale. Enfin, nous sommes le bras armé du canton pour inciter les entreprises installées ou qui veulent s'implanter en ZI à développer des pratiques durables en mutualisant des services ou des infrastructures comme un chauffage à distance par exemple. Dans le cadre de la politique industrielle du Canton, nous octroyons également des droits de superficie aux entreprises et nous nous

prononçons sur leur éligibilité pour s'installer dans les zones industrielles.

AU SUJET DES ACQUISITIONS DE TERRAINS ET DES DROITS DE SUPERFICIE, LA FTI A-T-ELLE REVU SES TARIFS À LA HAUSSE ?

Notre politique de prix est revue à peu près tous les deux ans, pour suivre l'évolution économique. Nous devons avoir une souplesse cadrée et bornée. Les zones industrielles s'ouvrent à de nouvelles activités, mais c'est une ouverture mesurée, par voie dérogatoire. Nous devons constamment trouver l'équilibre pour que les industries classiques, sans haute valeur ajoutée mais générant beaucoup d'emplois et indispensables au bon fonctionnement de l'économie, puissent également rester dans les zones.

LA FTI TRAVAILLE-T-ELLE EN MODE AUTONOME, OU ÉGALEMENT AVEC DES PRIVÉS ?

De part nos multiples activités, nous devons absolument travailler avec des privés. Par exemple, nous sommes propriétaires, et pour monter des opérations immobilières, nous avons recours à l'expertise métier de consultants externes. La FTI est un acteur clé de l'immobilier industriel, qui doit gagner en visibilité.

COMMENT GUY VIBOUREL GÈRE-T-IL UN CONSEIL COMPOSÉ PRINCIPALEMENT DE REPRÉSENTANTS POLITIQUES ALORS QU'IL A AUJOURD'HUI DIRIGÉ UNIQUEMENT DES ENTREPRISES PRIVÉES ?

Je suis totalement transparent avec mon Conseil, et il faut faire preuve d'écoute et de patience. Je souhaite être le plus proche possible de la Direction générale, que nous venons de changer. Mais nous devons quand même obtenir des résultats : sur les quelque 35 millions de chiffre d'affaires, nous en reversons chaque année un peu plus de 5 millions à l'Etat.



N°11

GENÈVE

Cours de Rive 7 - Case Postale 3753 - 1211 Genève 3
Tél. +41 22 319 89 89 - Fax +41 22 312 28 78
comptoir@comptoir-immo.ch

NYON

Rue Juste-Olivier 16 - 1260 Nyon
Tél. +41 22 365 99 99 - Fax +41 22 365 99 80
nyon@comptoir-immo.ch

LAUSANNE

Place St-François 1 - CP 5751 - 1002 Lausanne
Tél. +41 21 313 23 33 - Fax +41 21 313 23 38
lausanne@comptoir-immo.ch

Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA
Agence du groupe Comptoir Immobilier
Tel +41 21 845 30 30 - Fax +41 21 313 23 38
gendre-emonet-lausanne@comptoir-immo.ch

MONTREUX

Avenue des Planches 19 - CP 378 - 1820 Montreux 2
Tél. +41 21 966 23 23 - Fax +41 21 966 23 39
montreux@comptoir-immo.ch

Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA
Agence du groupe Comptoir Immobilier
Rue Industrielle 26 - CP 1217 - 1820 Montreux
Tel +41 21 977 30 30 - Fax +41 21 977 30 37
gendre-emonet-montreux@comptoir-immo.ch

MONTHEY

Comptoir Immobilier - Chablais SA
Avenue du Crochetan 1 - 1870 Monthey
Tél. + 41 24 471 22 52 - Fax + 41 24 472 94 70
monthey@comptoir-immo.ch

SION

Avenue de Tourbillon 47 - 1950 Sion
Tél. +41 27 345 23 00 - Fax +41 27 345 23 01
sion@comptoir-immo.ch

SIERRE

Gérance

Rue Rainer-Maria-Rilke 4 - 3960 Sierre
Tél. +41 27 452 23 23 - Fax +41 27 452 23 33

Courtage - Promotion

Avenue Max Huber 2 - 3960 Sierre
Tél. +41 27 452 23 00 - Fax +41 27 452 23 01
sierre@comptoir-immo.ch

GRIMENTZ

Courtage - Promotion

Route de Moiry 1 - 3961 Grimentz
Tél. +41 27 452 23 09
grimentz@comptoir-immo.ch

CI EXCLUSIVE PROPERTIES

FGP SWISS & ALPS

Division Prestige

Tél. +41 22 319 89 15
contact@ci-exclusive-properties.com
www.ci-exclusive-properties.com



Download
English version



Téléchargez
Version française