

RECHERCHE IMMOBILIER DE RENDEMENT

Fiable et stable, l'immobilier de rendement suisse demeure un véhicule de placement très convoité.

Contexte économique

Les immeubles de rapport en Suisse romande sont très prisés des investisseurs. Ces derniers n'ont que peu d'alternatives de placements sûrs. Ils n'ont plus vraiment confiance dans les marchés financiers et les investissements hors risques sont très faiblement rémunérés. L'immobilier de rendement suisse est une alternative qui joue parfaitement son rôle de véhicule de placement, prudent, stable, fiable, qui passe toutes les modes et fluctuations. Il est tellement bon dans ce rôle que les propriétaires vendent peu car ils ne sauraient pas comment réinvestir. Son excellence se démontre encore par l'impressionnante liste de candidats acquéreurs d'immeubles qui ne peuvent être servis. Phénomène amusant, il y a même des banquiers privés qui se tournent maintenant vers l'achat d'immeubles.

Immeubles de rendement et prime de risque

Le marché des immeubles de rendement en

Suisse romande est très hétérogène, on peut partir du principe qu'il n'existe pas deux immeubles identiques. On distingue deux principales affectations qui sont le logement et l'activité commerciale.

Le marché des immeubles résidentiels est considéré comme plus sûr et présente de ce fait des rentabilités moindres. En effet, avec un taux de vacance pour les logements genevois inférieur à 0,23%, le risque de ne pas louer son bien reste très faible. La prime de risque pour un immeuble d'activité en zone industrielle sera nettement plus élevée, l'immeuble industriel est généralement occupé par un locataire unique dont le succès de l'activité est fortement corrélé à la conjoncture : le risque locatif est plus important.

L'affectation du bâtiment n'est qu'un des paramètres parmi une multitude, on devra également tenir compte de la situation, de la démographie, de la qualité intrinsèque de la construction et d'autres éléments pour déterminer la valeur d'un bien.





Acteurs majeurs du marché genevois

Les principaux investisseurs sont les Fondations de prévoyance, les Fondations de placements, les investisseurs privés et publics et les Fonds immobiliers. A Genève, on peut nommer comme principaux propriétaires institutionnels, la CIA (Caisse du personnel enseignant et de l'administration du canton de Genève) avec 7'800 logements, la CAP (Caisse du personnel de la Ville et des Services Industriels de Genève) avec 3'600 logements. Il y a aussi les Fondations immobilières de droit public qui ciblent les logements subventionnés, avec pas moins de 6'500 logements dans le canton. La plupart de ces acteurs ont investi dans différents actifs financiers dont l'immobilier de rapport en Suisse romande, chacun avec des axes d'investissements plus ou moins distincts. Suite à l'effondrement des marchés financiers en 2008, la plupart d'entre eux ont décidé d'adopter des stratégies encore plus prudentes et augmentent leurs investissements dans l'immobilier direct. D'autres investisseurs étrangers ont choisi d'acheter des immeubles en Suisse, afin de rester investis dans un pays qui rassure et offre une grande stabilité politique et économique. Ces derniers sont toutefois limités de par la loi, et ne peuvent acquérir que des biens entièrement affectés à des activités commerciales.

Les investisseurs privés, que ce soit les personnes physiques ou morales, possèdent une part du marché moindre. Toutefois, ces derniers sont actuellement la classe d'investisseurs la plus active sur le marché romand. En effet, la hausse des prix a pu décourager les investisseurs institutionnels qui investissent exclusivement en fonds propres et laisser un peu plus de place aux privés qui n'hésitent pas à utiliser l'emprunt hypothécaire qui est un levier intéressant grâce aux faibles taux d'intérêt.

Analyse des ventes d'immeubles en 2010 à Genève

Afin de bien comprendre le marché immobilier de rapport en Suisse romande, nous avons observé l'ensemble des transactions effectuées à Genève depuis plus de vingt ans. Cette analyse est uniquement possible dans le canton genevois qui est le seul à publier dans la Feuille d'Avis Officielle l'ensemble des ventes. Les résultats obtenus en 2010 sont une extrapolation des onze premiers mois de l'année que nous comparons aux exercices précédents.

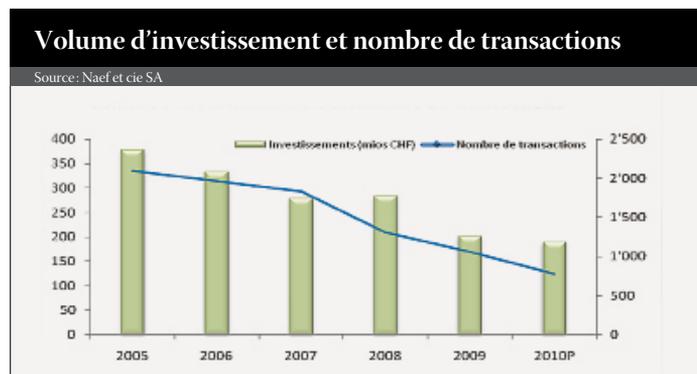
Fig. 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010P	variation 2009-2010
Nombre de transactions	335	314	293	210	169	124	↓
Investissements (mlns CHF)	2'361	2'077	1'737	1'769	1'259	1'179	↓
Prix unitaire moyen (mlns CHF)	7.05	6.61	5.93	8.42	7.45	9.50	↑
Rendement brut moyen pondéré (an%)	6.81	6.44	6.49	6.46	6.30	5.70	↓
Plus grosse transaction (mlns CHF)	180	302	98	89	144	85	↓
Cumul des trois plus grosses transactions (mlns CHF)	359	531	240	244	293	212	↓
Transactions supérieures à 10 (mlns CHF)	57	44	52	54	27	32	↑
Transactions entre 4 et 10 (mlns CHF)	77	65	54	69	62	56	↓
Transactions inférieures à 4 (mlns CHF)	201	205	187	87	80	36	↓

Le premier constat est une baisse régulière des ventes d'immeubles depuis 2005, avec seulement 124 ventes cette année contre 335 en 2005. Depuis 2009, on enregistre 27% de ventes en moins dans le canton et la fréquence moyenne des ventes mensuelles est passée de 14 à 10.33. Par ailleurs, le volume investi annuellement diminue égale-

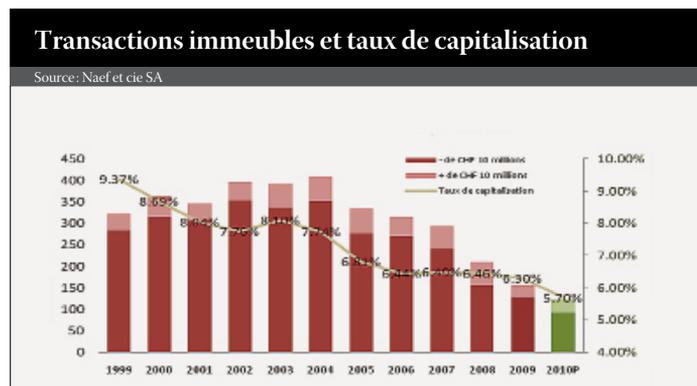
ment en passant de 2,361 milliards en 2005 à 1,259 milliard en 2009, et finalement 1,179 milliard en 2010. La baisse des investissements est moins importante que la diminution du nombre de ventes, ce qui nous permet de conclure à une hausse du prix moyen à 9'510'000 francs en 2010.

Fig. 2



Sur la base des ventes 2010, pour lesquelles nous avons pu obtenir les états locatifs, nous déterminons un taux de capitalisation brut moyen pondéré de 5,7%. Ce ratio entre la valeur locative de l'immeuble et sa valeur de vente donne la performance du bien, c'est-à-dire son rendement. En raison d'une pénurie de logements à Genève, on peut affirmer que la baisse régulière de ce ratio depuis 1999 est la conséquence d'une hausse des valeurs de vente.

Fig. 3



Pour mieux cibler cette augmentation de valeur, nous avons réparti les transactions des immeubles vendus en trois classes de prix (cf. Fig.4). On constate que la classe des 4 à 10 millions n'a cessé de grandir lors des cinq dernières années et à l'inverse, la classe des moins de 4 millions a fortement diminué. Les ventes inférieures à 4 millions (CHF) ne représentent plus que 29% en 2010 contre 47% en 2009. Les ventes supérieures à 4 millions représentent maintenant 71% du marché contre 53% en 2009.

Fig.4

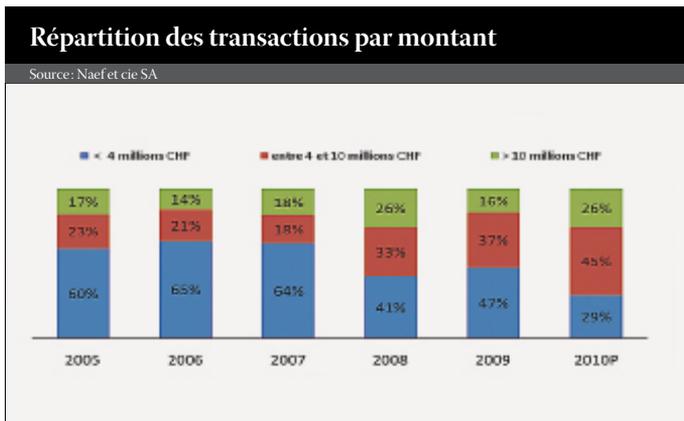
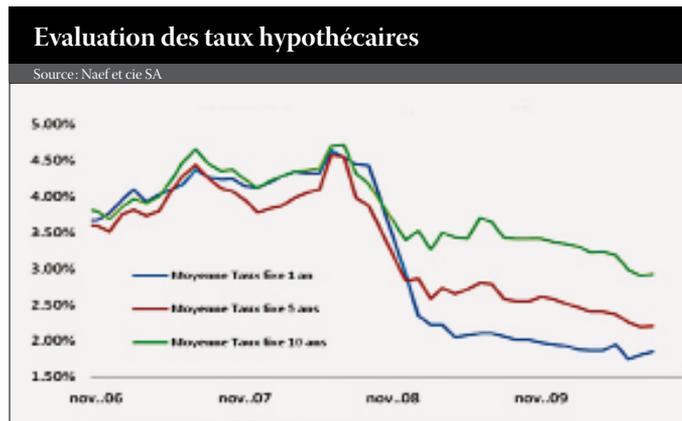


Fig.5



Malgré une forte hausse des valeurs de vente, l'investisseur qui utilise comme levier l'emprunt hypothécaire arrive encore à dégager des rendements nets intéressants car les taux d'intérêt ont baissé. Le taux hypothécaire moyen des principaux établissements bancaires pour une durée de 10 ans est à 2,87%, soit 14% de moins qu'en janvier 2010 (3,34%) et les taux à court terme se négocient en-dessous de 1%.

La forte demande d'investisseurs privés et institutionnels sur un marché aussi petit que celui de Genève et de Suisse romande, ainsi que le manque d'alternative de emploi des capitaux investis en immobilier, créent une situation de déséquilibre avec une demande nettement supérieure à l'offre. Pour retrouver l'équilibre sur ce marché et le voir reprendre un rythme plus soutenu, il faudra notamment compter sur la reprise des marchés financiers.

Pour tout complément d'information :
Département des ventes Immeubles
Patrick Peyrot
patrick.peyrot@naef.ch
Tél. 022 839 39 00

Groupe Naef Immobilier
Avenue Eugène-Pittard 14-16
Case postale 30
1211 Genève 17

Patrick Peyrot



Ressens les siècles d'histoire

RÉGION DE LA MER EGÉE

Turquie
fasciante

TURKISH AIRLINES
A STAR ALLIANCE MEMBER
www.turkishairlines.com

Bureau de la Culture et de l'Information de la Turquie
Stockerstrasse 55 CH-8002 Zürich Tél: 044 221 08 10 Fax: 044 212 17 49 info@turkei-info.ch

www.goturkey.com

LA RÉVISION DU DROIT DU BAIL EST DÉFINITIVEMENT ENTERRÉE

Lors de la session d'automne 2010, le Conseil national a, par 88 voix contre 86, refusé une nouvelle fois d'entrer en matière sur le projet de révision du droit du bail. Malgré le vote positif du Conseil des Etats, il en est ainsi définitivement terminé de la tentative de révision pourtant jugée nécessaire par tous les partenaires concernés.

Après l'adoption du projet par le Conseil des Etats au cours de la session d'été 2010, la majorité de la commission compétente du Conseil national proposait pourtant d'aborder ce sujet, considérant le droit actuellement en vigueur comme insatisfaisant et estimant que cela valait la peine de poursuivre les travaux de révision.

S'agissant du détail du vote au plénum du Conseil national, les groupes PDC, PLR, PBD et Verts ont très majoritairement voté pour l'entrée en matière. Ils ont toutefois été minorisés par l'UDC, quasi unanime pour le « non », et les trois quarts du groupe socialiste.

Du côté de l'UDC, on était d'avis que le projet n'était pas propre à apporter une solution susceptible d'être acceptée tant par les bailleurs que par les locataires. La majorité du PS partageait ce sentiment, renforcée par l'opposition finalement manifestée par les sections de Zurich et Bâle de l'Association suisse des locataires, qui rejoignaient ainsi les sections de Genève et Vaud, opposantes de la première heure.

Une telle position ne peut que surprendre, alors que le projet de révision reposait sur un accord qui avait été signé par tous les milieux intéressés en novembre 2007, et que l'avant-projet qui avait été mis en consultation en reprenait l'ensemble des éléments essentiels.

Rappelons que le projet de modification de droit du bail envisageait principalement deux grandes modifications. D'une part, il était prévu un découplage des loyers du taux hypothécaire, critiqué de longue date, pour un passage à des loyers indexés à l'indice suisse des prix à la consommation. D'autre part, s'agissant des locaux d'habitation, l'examen du caractère éventuellement abusif du loyer initial devait reposer sur le parallèle avec des loyers d'objets comparables déterminés par les méthodes statistiques reconnues (modèles hédonistes), et non plus sur les méthodes de calcul de rendement ou de loyers du quartier, lesquelles se sont avérées très difficiles à appliquer en pratique.

Dans le cadre du projet finalement soumis aux Chambres fédérales en décembre 2008, le Conseil fédéral avait même reconsidéré le report intégral de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation pour prévoir une indexation à cet indice dont seraient exclus les coûts du logement et de l'énergie. Il s'agissait là clairement d'une modification en faveur des locataires dès lors que l'indexation des loyers aurait été diminuée.

Au final, on ne peut que vivement regretter l'abandon d'un projet de modification du droit du bail, souhaité et jugé nécessaire par tous les milieux concernés, qui reposait sur un accord conclu entre les partenaires. Les seules modifications qui ont été apportées étaient par ailleurs en faveur de ceux que les principaux responsables de cet échec prétendent représenter. Ceux-ci devront assumer leur responsabilité le jour où les taux hypothécaires remonteront, ce qui finira par arriver, et que les loyers suivront la même voie.

S'AGISSANT DU DÉTAIL DU VOTE AU PLÉNUM DU CONSEIL NATIONAL, LES GROUPES PDC, PLR, PBD ET VERTS ONT TRÈS MAJORITAIREMENT VOTÉ POUR L'ENTRÉE EN MATIÈRE.

*Andreas Fabjan
Secrétaire général de l'USPI Genève*

Votre FUTURE DEMEURE les pieds dans l'eau

Domaine du Lac, St-Prex, Switzerland

Intemporalité
La quintessence du luxe



En franchissant le Domaine du Lac, vous entrez dans un ensemble de trois demeures implantées sur la dernière parcelle constructible, de plus de 15'000 m², au bord du lac Léman. Ces demeures possèdent chacune de somptueux volumes de 4400 m³ et 1003 m² de surfaces habitables, et sont conçues uniquement avec des matériaux élégants et raffinés. Jusqu'au dernier détail, tout y est pensé pour répondre aux exigences de qualité les plus élevées. Une maison de gardien sécurise et contrôle l'accès au Domaine.

Pureté
Less is more



Implanté sur la commune de St-Prex, les pieds dans l'eau, le Domaine du Lac jouit d'une situation exceptionnelle et privilégiée, ainsi que d'une proximité idéale aux écoles internationales et aux plus prestigieux clubs de golf entre Lausanne et Genève. A un peu plus d'une heure de route, vous accédez également rapidement aux stations de Gstaad, Verbier et Crans-Montana. Sans oublier le fait que l'accès à l'aéroport de Genève ne prend que 30 minutes.

Volupté
Laissez la vie s'écouler au rythme des mille et un plaisirs



Le Domaine du Lac vous introduit dans le monde du sur mesure où tout est presque possible. Conçue par le bureau d'architecture Jean-Baptiste Ferrari & associés, votre demeure sera le reflet de votre caractère et de votre personnalité. La cave à vins climatisée accueillera tous vos meilleurs grands crus. Le fitness & SPA, ainsi que l'espace cinéma vous procureront l'épicurisme dont vous avez toujours rêvé.

Pour plus d'informations



DOLORES GERMANO
SALES MANAGER
T +41 79 347 89 69
doloresgermano@domainedulac.ch
www.domainedulac.ch

WHITEPOD, *la capsule futuriste*



*POUR PROFITER
DES PAYSAGES
SUBLIMES
ET DE L'AIR
FRAIS DE LA
MONTAGNE,
LES ACTIVITÉS
NE MANQUENT
PAS AUTOUR DU
CAMP.*



Besoin d'organiser un séminaire ou envie de vacances à la montagne, mais sans loger dans un hôtel ou un chalet en bois ? Voici une solution alliant écologie, confort et design.

En direction de Monthey, dans le village des Giettes, à 1'600 m d'altitude, se trouve le village des pods, 15 constructions insolites de 40 m² ressemblant à des igloos et jouissant d'une vue imprenable sur le lac Léman. Dans les pods,

installés sur des terrasses démontables de 100 m² en bois et chauffés au poêle à bois, la salle de bains est reliée à de l'eau de source pour garantir un séjour tout confort tout en préservant la nature et le bien-être de ses occupants, qu'ils soient des entreprises, des couples ou des familles avec enfants.

Au centre du camp se dresse un chalet complètement rénové, qui accueille les hôtes à la fois pour le petit-déjeuner et pour la détente de fin de journée. Il est également possible de disposer d'une salle pour des conférences et séminaires, munie de tout le matériel nécessaire (beamer, écran, connexion Wi-fi, imprimante, etc.).

Pour profiter des paysages sublimes et de l'air frais de la montagne, les activités ne manquent pas autour du camp. Le domaine possède d'ailleurs ses propres pistes de ski et remontées mécaniques, ouvertes de jour comme de nuit, selon les désirs des visiteurs. Les balades en chiens de traîneaux, le VTT, la randonnée (à pied ou en raquettes) ainsi que le vol en parapente ne sont qu'un bref aperçu de tout ce que le domaine Whitepod peut offrir. Un spa est également à disposition, assurant aux invités une escale de détente dans un environnement idyllique.

Récompensé par le Prix mondial du tourisme responsable, le camp des Whitepods est membre de « Eco Luxury », un label qui regroupe des hôtels et des lodges de haut standing répartis dans le monde entier et qui ont choisi de respecter des critères strictes en matière d'impact sur l'environnement.

Informations et réservations sur www.whitepod.com

Sabrina Ammann





Secrétaire en chêne, Orca, 1'485 CHF,
www.mobilis.ch

« Décorer, c'est aussi concevoir des choix d'ambiance de couleurs, des matériaux de premier choix, dont des pierres naturelles et des bois anciens travaillés de façon traditionnelle ou moderne. La tendance est souvent à l'association d'éléments d'antan que les paysans utilisaient au quotidien ou encore reliés à la chasse et aux alpes. Créer une parfaite harmonie, c'est aussi marier l'ancien avec le moderne. »

Max Rieder
Rieder Architektur AG



Sculpture en bois, Mangrovia, 2'165 CHF,
www.mobilis.ch



Crédit photo - Jean Marc Palisse

Luminaire branche avec abat-jour en lin
(hauteur 80 cm), 205 EUR,
www.angeldesmontagnes.com



Tabourets, AP, 395 CHF,
www.mobilis.ch



Le design à la montagne



Table et tabouret en cèdre, Legno, 545 CHF, www.mobilis.ch



Peau de vache Solid Dark Brown (3,70 m²), 375,00 EUR, www.faccenda-design.com



Fauteuil pivotant en cuir, Tamago, 5'120 CHF, www.mobilis.ch



Cadre de lit en wengé, Andaman, design Paola Navone, 6'290 CHF, www.mobilis.ch



Table basse, Eclipse, dès 190 CHF, www.mobilis.ch



AGABEKOV ILLUMINE L'ARCHITECTURE

Entreprise dédiée à l'éclairage architectural intérieur et extérieur, Agabekov SA, anciennement Arlumina, met en lumière de prestigieux édifices.

Le Kingston Bridge à Londres, le Louvre à Paris, le Palais Princier de Monaco ou encore le Grand Hôtel Majestic à Montreux ne sont que quelques exemples des nombreuses œuvres embellies par la société Agabekov. Entretien avec Youri Agabekov, son fondateur.

En 1993, vous décrochez le contrat pour réaliser la première illumination du Louvre à Paris. Quel impact cela a-t-il eu sur votre société ?

A cette époque, EDF (Électricité de France) recherchait une entreprise novatrice pour éclairer les bâtiments prestigieux. Normalement, ils ne signaient qu'avec des grands groupes. J'ai tout de même présenté un projet, et j'ai décroché un contrat sur dix ans pour éclairer de nombreux édifices français, dont le Louvre, l'Académie française, les ponts de Paris, etc. Au début, je me suis fait connaître en représentant des produits d'éclairage, et par la suite j'ai imaginé mes propres produits. Mais c'est le contrat avec EDF qui m'a ouvert les portes du marché mondial; sans ce projet, Agabekov SA ne serait certainement encore qu'une petite entreprise.

Quelle innovation offre votre système d'éclairage AGA-LED Lighting Units ?

Mon ancien système d'éclairage était basé sur des lampes Xenon, très gourmandes en énergie. J'ai donc voulu remplacer ces ampoules par des LED, qui consomment jusqu'à sept fois moins, mais je ne pouvais pas obliger mes clients à faire changer les milliers de kilomètres illuminés par mon système. J'ai donc créé AGA-LED Lighting Units, offrant une gamme fixe de couleurs, de 2'450 à 5'000 kelvins. Ainsi, il suffisait de changer les ampoules, sans modifier le système de base. J'ai obtenu le brevet au Japon et aux Etats-Unis, ainsi que sur tout le marché européen: la preuve que j'ai réellement innové dans l'application des LED.

A qui s'adresse principalement votre activité ?

Notre clientèle se compose essentiellement de bureaux d'études d'architectes, d'électriciens, de bureaux d'ingénieurs, de décorateurs d'intérieur et de particuliers. Mais nous disposons aussi de notre propre bureau d'études du groupe Agabekov pour l'éclairage, où des

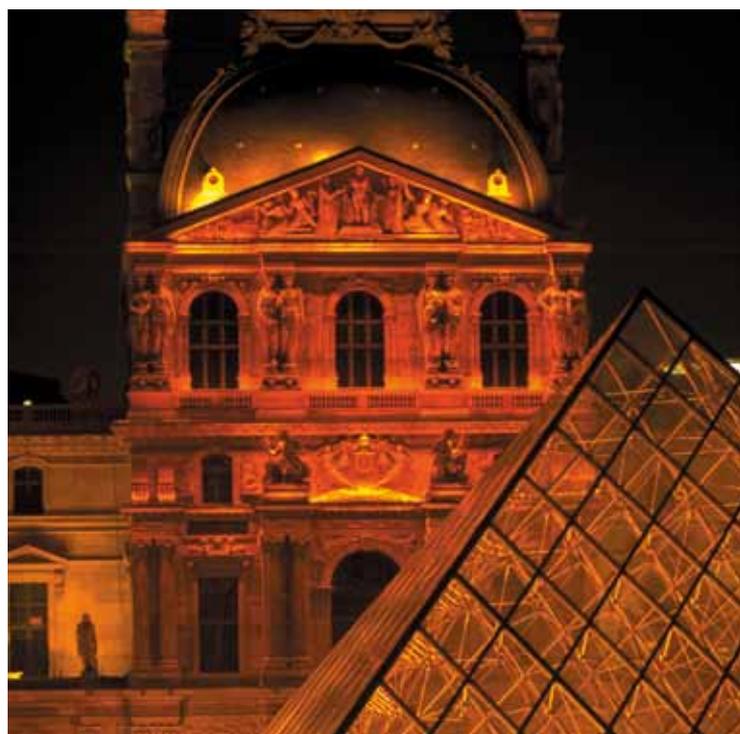
spécialistes travaillent sur les plans, l'implantation, le choix du matériel, le conseil, le suivi, etc. De plus, grâce à l'informatique, nous travaillons énormément à distance. Nous avons de nombreux projets en villas et chalets privés, des réalisations prestigieuses dans un marché de luxe.

Quels sont vos derniers projets architecturaux en date ?

En juin dernier, nous avons terminé le Grand Hôtel Majestic à Montreux, entièrement équipé en AGA-LED. Il y a aussi la Banque Lombard Odier Darier & Hentsch à Lausanne, où nous avons remplacé les ampoules Xenon. Comme la plupart des ampoules sont en fin de vie, nous faisons beaucoup de « relamping ». A Biarritz, par exemple, nous sommes passés de 42'000 à 4'900 Watts pour l'éclairage de l'entier de la façade du Palais des Congrès Le Bellevue. Le maire de la ville en est d'ailleurs particulièrement satisfait. Nous avons également réalisé, de l'étude à la fourniture, une des mosquées de l'Etat du Qatar, ce qui constitue une grande marque de confiance de leur part.



Youri Agabekov



Le Musée du Louvre à Paris.

© Jean-Marc Charles

Chronologie

1967 : Youri Agabekov crée sa première entreprise appelée Arlumina Eclairage Architectural à Genève.

1993 : Il obtient un contrat sur dix ans avec EDF pour l'éclairage des monuments de France, et illumine notamment les façades du Louvre et sa cour carrée.

1995 : Arlumina devient une société anonyme : Agabekov SA Lighting Company International.

1998 : Agabekov SA dépose le brevet pour le système d'éclairage AGA-LED Lighting Units, qui consomme sept fois moins d'énergie que le système précédent utilisant des ampoules Xenon.

2009 : La société fait l'étude et la fourniture pour l'illumination de l'une des mosquées de l'Etat du Qatar.

2010 : Un système contre l'agressivité des lumières à LED, appelé « Anti-glare system » et, en nouveauté mondiale, un système d'accrochage et d'éclairage de tableaux, nommé « All in One », sont mis sur le marché.

Dernièrement, vous avez développé deux nouveaux systèmes d'éclairage : All in One et Anti-glare. Qu'ont-ils de particulier ?

Anti-glare est un système qui réduit l'agressivité des lumières à LED, sans porter atteinte à la luminosité de l'éclairage. Il se fixe très facilement sur des AGA-LED déjà montés. J'ai déposé un brevet en Allemagne, et je compte le déposer ailleurs encore. En ce qui concerne All in One, c'est un nouveau moyen d'éclairer les tableaux tout en les accrochant. Ce système permet de mettre des spots, d'illuminer les corniches et de fixer les tableaux avec un complément de sécurisation, le tout en une seule fois, d'où son nom.

Comment voyez-vous l'avenir pour Agabekov ?

Avant tout, je désire travailler le plus longtemps possible. La relève sera ensuite assurée par mes fils, déjà actifs au sein de l'entreprise : Ladislav Agabekov s'occupe du marketing et du contrôle des prix, et Yvan Agabekov est responsable du département juridique. Il va de soi que tout cela n'aurait jamais été possible sans mon épouse, Branka Agabekov, qui travaille à mes côtés depuis 35 ans déjà.

www.agabekov.com
Samantha Wagner



Grand Hôtel Suisse-Majestic, Montreux
© Alexandre Gosselin



Banque privée Lombard Odier Darier Hentsch, Lausanne
© Edipress, Patrick Martin



Palais des Congrès, le Bellevue, Biarritz, France
© Patrick Tohier

LE SPÉCIALISTE DE L'IMMOBILIER
DE PRESTIGE ET DE CHARME



B O R Y
immobilier

> Gérance

> Vente

> Location

> Expertises

> Conseils

BORY & CIE AGENCE IMMOBILIÈRE S.A.
RUE DE CANDOLLE 28 • CASE POSTALE 5341 • 1211 GENÈVE 11
TÉL (41) 22 708 12 30 • FAX (41) 22 321 78 55 • WWW.BORY.CH

Tout l'immobilier sous un même toit



L'idéal immobilier

- Courtage de biens immobiliers - achat, vente
- Gérance immobilière
- Administration de copropriétés (PPE)
- Expertises et valorisation
- Promotions
- Pilotage commerciale
- Solutions fiduciaires et fiscales

Rolle - Morges - Yverdon - Lausanne - Chailly - Lutry - Vevey - Montreux - Aigle - Monthey
www.regie-couronne.ch

Une société **DELARIVE**
GROUP



SIGNAL PALACE



www.santys.com

« La beauté est une promesse de bonheur »

Stendhal

www.signalpalace.com

SIGNAL PALACE HOTEL & PRIVATE RESIDENCES

Au cœur d'une nature authentique, il est un lieu d'exception qui a su garder, loin du tumulte des villes, une qualité de vie préservée : le Signal Palace. Surplombant un site classé au Patrimoine mondial de l'Humanité de l'Unesco, il offre une vue à couper le souffle sur la région lémanique.

Un hôtel de grand luxe et 34 appartements de haut standing constituant des résidences privées, se partagent cet environnement d'exception.

Etre propriétaire d'une résidence privée du Signal Palace, c'est profiter d'un concept exclusif et d'une nouvelle approche du service hôtelier. Il est désormais possible de vivre

pleinement « chez soi » tout en bénéficiant d'une prestation hôtelière cinq étoiles.

Signal Palace bénéficie d'une implantation de premier choix. A quelques kilomètres de Lausanne et à 40 minutes de l'aéroport de Genève, il offre un accès par tous moyens de transport, des plus classiques aux plus exclusifs.

CGi IMMOBILIER

+41 (0)21 641 66 90

Avenue de la Gare 1, Case postale 379, CH-1001 Lausanne / www.cgiprestige.ch

CGi
IMMOBILIER



GENÈVE – RIVE GAUCHE

A proximité des bords du Rhône, plusieurs appartements contemporains de standing. Conçus dans un esprit de modernité alliant généreux espaces, lignes épurées, confort et harmonie, ils profitent d'une excellente luminosité et jouissent d'une agréable vue sur un jardin intérieur aux essences variées.

Prix sur demande

Ref.9591/9593

www.comptoir-immo.ch VENTE: +41 (0)22 319 89 13

Cours de Rive 7 - CP 3753 - 1211 Genève 3 - ventes@comptoir-immo.ch 



VEYRIER

Située dans un quartier résidentiel, cette spacieuse et élégante villa individuelle est édifée sur une belle parcelle de 2'900 m², soigneusement arborée et agrémentée d'une piscine. De plain-pied, elle offre 260 m² habitables répartis en 6 chambres et de belles pièces de réception. Mezzanine et sous-sol aménagé. Garage double et deux places de parking extérieures.

Prix sur demande

Ref. 11015

www.comptoir-immo.ch VENTE: +41 (0)22 319 88 05

Cours de Rive 7 - CP 3753 - 1211 Genève 3 - ventes@comptoir-immo.ch 



HERMANCE

Implantée sur une parcelle de 1'400 m² profitant d'une échappée sur le lac, cette villa d'architecture contemporaine, jouit d'une excellente luminosité grâce à ses larges baies vitrées. Cuisine équipée et aménagée avec bar, salle à manger, spacieux séjour avec poêle, 4 chambres. Deux balcons. Grande terrasse. Sous-sol aménagé, chambre et salle de douche. Couvert pour 2 voitures.

Prix sur demande

Ref. 10928

www.comptoir-immo.ch VENTE: +41 (0)22 319 88 30

Cours de Rive 7 - CP 3753 - 1211 Genève 3 - ventes@comptoir-immo.ch 



ONEX

Sise sur une parcelle de 1'790 m², au calme et à proximité des commodités, cette maison de 240 m² habitables offre de généreux volumes. Bien orientée, elle jouit d'une belle luminosité et d'une agréable vue dégagée. Séjour. Salle à manger. 5 chambres. Terrasse. Sous-sol. Garage double indépendant. Travaux à prévoir.

CHF 2'690'000.-

Ref. 11196

www.comptoir-immo.ch VENTE: +41 (0)22 319 88 05

Cours de Rive 7 - CP 3753 - 1211 Genève 3 - ventes@comptoir-immo.ch 