

# immoscope

Le magazine de l'économie et de la propriété immobilière  
de la Chambre genevoise immobilière, association des propriétaires

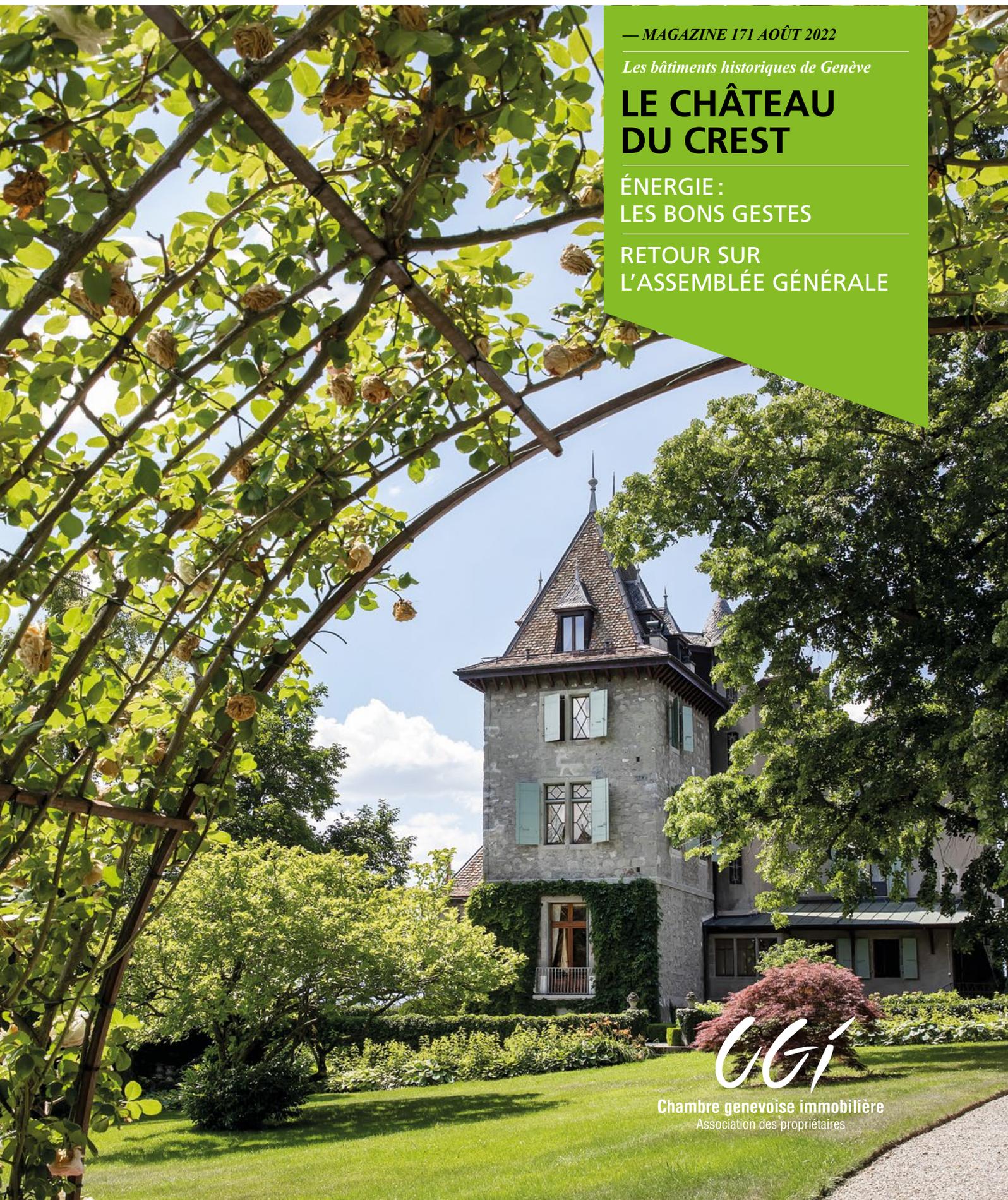
— MAGAZINE 171 AOÛT 2022

Les bâtiments historiques de Genève

## LE CHÂTEAU DU CREST

ÉNERGIE :  
LES BONS GESTES

RETOUR SUR  
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



UGI

Chambre genevoise immobilière  
Association des propriétaires

Une action  
**GEnergie**

# VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE IMMOBILIER ?

Profitez dès maintenant de subventions  
pour vos travaux de rénovation !



## 5 Bonnes raisons de vous lancer !



**Diminuer votre facture  
énergétique** grâce aux  
économies d'énergie



**Réduire vos coûts  
de rénovation** grâce  
aux subventions



**Diminuer vos impôts,**  
travaux déductibles dans  
l'année de facturation



**Augmenter la valeur  
de votre bien**



**Améliorer votre confort  
de vie et la qualité de  
l'environnement**

Déposez votre dossier avant le 31.12.22 et avant  
le démarrage des travaux sur [www.ge-energie.ch](http://www.ge-energie.ch)  
GE-environnement 022 546 76 00



Le Programme Bâtiments



# Resolve

*Faites de votre prêt hypothécaire  
une opportunité financière*

*Meilleur taux, planification, prévoyance :  
optez pour un accompagnement global.*

#### Acquisition et renouvellement

Nous modernisons l'hypothèque en Suisse pour  
vous obtenir plus rapidement et simplement les  
meilleures offres, quel que soit votre projet.

#### Assurance et prévoyance

Bénéficiez de conseils personnalisés en matière  
d'assurance, de stratégie d'amortissement et  
de prévoyance.

#### Planification et optimisation

Nous analysons toutes les incidences  
temporelles d'un achat immobilier pour vous  
aider à optimiser vos finances sur le long terme  
et à sécuriser votre avenir.



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

Place de Saint-Gervais 1  
1201 Genève  
+41 22 566 01 10

# Éditorial



## ***Inflation et hausse des taux hypothécaires : des questions qui resurgissent pour les propriétaires !***

Alors que, pendant des années, les taux hypothécaires étaient au plus bas, poussant ainsi les valeurs immobilières vers le haut, la pandémie et la crise en Ukraine ont modifié la donne.

Avec une augmentation des prix de l'ordre de 2,9% en 2022 (et de 2,5% prévue pour 2023), une remontée des taux hypothécaires qui s'annonce inéluctable, une hausse du prix du gaz annoncée de 34% et une pression de plus en plus forte pour investir dans des travaux d'améliorations énergétiques, dont les prix seront également revus à la hausse, beaucoup de questions s'ouvrent pour les propriétaires, qui vont devoir appréhender ces changements rapides au mieux.

Relevons déjà qu'à ce stade, les analystes économiques ne sont pas inquiets et aucune bulle ou crise du crédit n'est présagée. Certes, les taux ont déjà été revus à la hausse pour les nouveaux emprunts, mais la plupart des crédits en cours ont été conclus sur des longues périodes avec des taux bloqués.

Cette stabilité relative présente néanmoins des inconvénients. Selon les experts, le taux hypothécaire de référence ne remontera pas avant un moment, de sorte que les propriétaires de biens de rendement (dont les caisses de pensions) ne pourront répercuter la hausse de leur charge d'intérêts effective sur les loyers qu'avec un décalage important.

Il s'agira en outre de trouver des solutions réalistes et pragmatiques, faisant appel à l'intelligence collective et probablement à un changement d'habitudes, pour faire face à la transition énergétique nécessaire en fonction du contexte climatique. La réglementation étatique genevoise est hélas passée par là, imposant ses méthodes issues d'idées préconçues, ce que nous déplorons.

Dans ces circonstances, il conviendra d'inciter les propriétaires par des mesures financières adaptées, de prévoir des répercussions sur les loyers, des exonérations fiscales et des subventions. Enfin, aucune pression fiscale supplémentaire sur les propriétaires n'est envisageable, au contraire: des baisses d'impôts seraient bienvenues dans le canton où l'imposition fiscale est la plus lourde de Suisse.

**ANNE HILTPOLD**  
**Secrétaire générale adjointe**

## sommaire

- 02** LE CHÂTEAU DU CREST
- 08** ÉNERGIE LES BONS GESTES
- 10** QUEL HABITAT POUR LES SENIORS ?
- 13** FINANCEMENT IMMOBILIER
- 17** RETOUR SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
- 20** JURISPRUDENCES RÉCENTES
- 22** PRÉSENCE À BERNE
- 23** AGENDA
- 24** AVANTAGES MEMBRES

## Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

**Direction et administration :**  
Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4,  
Case Postale, 1211 Genève 3

**Rédacteurs responsables :**  
Anne Hiltbold et Christophe Aumeunier

**Responsable production et publicité :**  
Tania Todeschini

**Publicité :**  
Valérie Noël / 079 628 88 34 / vn@jim.media

**Conception graphique :**  
Alternative communication, Genève

**Impression :**  
Atar Roto Presse SA, Genève

**Contact :**  
info@immoscope-ge.ch / www.immoscope-ge.ch

*Les bâtiments historiques de Genève*

# IL ÉTAIT UNE FOIS LE CHÂTEAU DU CREST

TEXTE DE ADELITA GENOUD  
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN



*Comment la maison forte érigée aux alentours de 1350 par l'évêque de Genève s'est-elle transformée en château, monument aujourd'hui répertorié comme bien culturel d'importance nationale ? Comment le vaste domaine viticole et agricole qui le jouxte a-t-il acquis au fil du temps ses lettres de noblesse ? Promenade historique entre hier et aujourd'hui.*

Ce ne sont pas moins de trois châteaux qui témoignent du passé à la fois noble et houleux du mandement de Jussy. La commune sise à l'extrémité nord-est du canton de Genève porte dans sa mémoire un peu de cette histoire-là comme immobilisée sur son blason. Mais, des trois édifices qui avaient longtemps défié le temps et les querelles de chapelle, seul le château du Crest dresse encore sa majestueuse silhouette.

La bâtisse originelle figure comme une place forte avec son pont-levis, ses meurtrières et ses fossés qui la ceignent. C'est là que réside un seigneur investi par l'évêque de Genève. Le domaine est vaste et plusieurs familles de Compeys, de Rovorée en deviennent successivement les propriétaires. « La maison du Crest apparaît dans les textes en 1343 et semble avoir été fortifiée peu après, avant 1362. Dans le contexte des guerres avec la Savoie, le château subit des attaques les 7 juillet et 2 août 1590 », explique Matthieu de la Corbière, directeur du Service de l'inventaire à l'Office du patrimoine et des sites. La Réforme mine les relations entre la puissante

Genève, la Rome protestante et la Savoie catholique. L'édifice jusserand abrite les opposants au calvinisme. Michel de Blonay, seigneur du Crest en 1536, ne semble guère prompt à prêter allégeance aux autorités genevoises. La guerre est déclarée entre la Ville réformée et la Savoie catholique. L'édifice ne résiste pas longtemps aux assauts des troupes calvinistes. « Il est alors incendié et démoli. Il renaît de ses cendres en 1624-1626 grâce à Agrippa d'Aubigné », reprend Matthieu de la Corbière.

## *Agrippa d'Aubigné, guerrier, poète et bâtisseur*

La Genève peu à peu apaisée après des années de tumulte devient la terre d'accueil de nombreux huguenots qui fuient les persécutions dont ils sont victimes en France. Théodore Agrippa d'Aubigné n'échappe pas à l'exode. S'il est certes poète et écrivain, l'homme n'a rien d'un doux rêveur : c'est



un chef de guerre intransigeant dont les faits d'armes sont glaçants. Ennemi juré de l'Église romaine, il acquiert ce qui ne ressemble plus qu'à un amas de ruines oubliées au cœur du mandement. L'ancien écuyer d'Henri IV, que la Suisse a engagé pour fortifier les cantons de Genève, Berne et Bâle, se verrait bien dans l'habit d'un châtelain. Il veut redonner au château ses couleurs d'antan. Mais voilà, la Genève, inquiète de voir s'implanter un nouveau bastion fortifié à ses portes, n'accède que du bout des lèvres à sa requête. Le droit de construire ne fait état que « d'une maison pour se garantir contre les larrons et les assassins ». Soit, mais Théodore Agrippa d'Aubigné n'est pas homme à se soumettre aisément. On le dit belliqueux et enclin à des colères retentissantes. Le « bâtisseur » fait donc ériger une place d'armes dotée de tourelles, de meurtrières et, bien sûr, d'un pont-levis. L'édifice est aussi protégé par un fossé profond. Genève s'accommode bon gré mal gré des libertés prises par l'écrivain. Il faut dire que ce dernier a quelques tours dans sa manche. Certes, l'édifice ressemble plus à une place fortifiée qu'à une résidence même protégée mais il peut servir de rempart aux éventuels assauts des armées papistes contre la Ville. Pour le surplus, le maître des lieux développe un système de communication – que l'histoire ne détaille pas – entre Genève et son château lui permettant de donner l'alerte en cas d'invasion. Il a donc gain de cause et, dans son fief de Jussy, il consacre le reste de sa vie à l'écriture.

### *Jacques Micheli, seigneur du Crest*

Après sa mort en 1630, sa veuve vend la propriété à Jacques Micheli, issu d'une famille patricienne de Toscane, qui acquiert la seigneurie du Crest. Six Micheli lui succèdent jusqu'à la Révolution. C'est le botaniste Marc Micheli qui fait ajouter en 1880 une tour carrée au château en même temps qu'il agrandit les lieux. La famille est très impliquée dans la vie politique genevoise. Plusieurs de ses membres occupent des

# N. BRIGHENTI S.A. votre spécialiste en matière de vidange

- Vidange hydraulique
- Nettoyage haute-pression
- Canalisations - collecteurs
- Colonnes de chute
- Pompage de fosses
- Caméra vidéo
- Maçonnerie
- Stations de pompage



**N. BRIGHENTI S.A.**  
assainissement  
à votre service depuis 1861

postes importants dans la ville réformée. En 1721, Jacques-Barthélemy Micheli du Crest est élu au parlement de la République de Genève. Inventeur du thermomètre universel et écrivain, esprit fin, il est responsable d'un projet de fortifications autour de la ville. Cependant, l'option prise par les autorités suscite de sa part quelques vives et acerbes critiques. Le voilà donc exclu du Conseil, privé de ses biens et de ses droits civiques. Ses prises de position lui vaudront même une condamnation à mort par contumace. Le château demeure toutefois au sein de la famille.

En 1989, une part du domaine est ravagée par un incendie. Yves Micheli entreprend des travaux de reconstruction et le château est intégré à la Fondation Micheli-du-Crest en 1995. « J'ai donné tous mes actifs relevant de notre tradition familiale ainsi qu'un capital de dotation dans le triple but de mettre ce merveilleux patrimoine à l'abri d'éventuels futurs impôts de succession, d'éviter une donation en indivision à mes trois enfants, mortifère par définition, et d'assurer ainsi la pérennité de ce patrimoine acquis par mes ancêtres en 1637 », précise Yves Micheli.

*« IL EST ALORS INCENDIÉ  
ET DÉMOLI. IL RENAÎT DE  
SES CENDRES EN 1624-1626  
GRÂCE À AGRIPPA  
D'AUBIGNÉ. »*



Matthieu de la Corbière



## Agriculture et vignes respectueuses de l'environnement

Depuis la route du château du Crest, les promeneurs peuvent observer les façades immaculées de cette demeure, témoin intact de plusieurs siècles d'histoire. Mais, loin d'être resté figé, le vaste domaine qui la jouxte connaît depuis plusieurs décennies une incroyable effervescence. Josef Meyer est arrivé sur les terres jusserandes en 1985. Entrepreneur passionné, infatigable aussi, il développe peu à peu l'exploitation. L'agriculture couvre aujourd'hui 185 hectares. Le blé, le colza et la betterave sucrière mais aussi l'orge et le tournesol mûrissent sur les terres exemptes de produits phytosanitaires. Les productions agricoles ont d'ailleurs reçu le label IP Suisse figuré par la coccinelle. Dans le même temps, l'exploitant veille sur les vignes qui s'étendent sur 20 hectares de sol généreux favorisant la diversification des cépages.

« LA GRANDE FAMILLE DU CREST EMPLOIE UNE VINGTAINNE DE COLLABORATEURS TOUTE L'ANNÉE ET UNE DIZAINE DE SAISONNIERS. »

C'est Yves Micheli qui a relancé la vinification en investissant dans de nouvelles structures. Elle avait été abandonnée en 1951 et le produit des vendanges était alors livré à la coopérative de la Cave de Genève. Les bouteilles de Chasselas, Aligoté, Landot, Sauvignon, Gamay ou encore de Gamaret qui portent l'estampille *Château du Crest* garnissent l'étalage de la réception après avoir achevé leur maturation dans les immenses fûts soigneusement préservés des variations de température. Les deux caves, dont l'une voûtée réalisée en 1994, abritent les précieux fruits de la vigne. C'est au domaine que les amateurs du précieux nectar viennent déguster les breuvages avant de faire leurs emplettes. Depuis l'obtention du premier cru *Château du Crest* en 1989, les viticulteurs ont raflé plusieurs *Sangliers de bronze* qui distinguent les vins genevois. Josef Meyer n'est pas le seul à bord, comme il aime à le souligner.



Josef Meyer

Sa fille Esther Dos-Santos Meyer compte déjà parmi ses associés. Il s'est aussi adjoint, depuis plusieurs années, les services d'un ingénieur agronome, Dominic Walter, venu apporter son expertise. « La grande famille du Crest emploie une vingtaine de collaborateurs toute l'année et une dizaine de saisonniers », explique l'exploitant. Sur la brochure remise

EQE

THIS IS FOR  
ALL SENSES.

Le nouvel EQE, 100% électrique.  
Venez l'essayer dans nos agences.



EQE 350+, 292 ch (215 kW), 20,4 kWh/100 km (équivalent-essence: 2,1-1,7 l/100 km), 0 g CO<sub>2</sub>/km, émissions de CO<sub>2</sub> de la mise à disposition du carburant et/ou de l'électricité: 14-11 g/km, catégorie énergétique: A.



aux visiteurs, on note aussi que l'exploitation s'est spécialisée dans l'élevage de porcs. La paille dorée du Crest accueille plus de 600 groins dorlotés puis commercialisés sous le label *Genève Région Terre Avenir GRTA*. Aux trésors de la terre se sont ajoutées de nouvelles activités. Le domaine sert de cadre à des séminaires organisés par des entreprises ou à des événements privés. Et puis, des chambres d'hôtes, aux décors campagne chic en harmonie avec le majestueux château, ont été récemment inaugurées. Ce véritable écrin de verdure, hors du brouhaha urbain, est certes propice à la rêverie et à la détente, mais aussi à la découverte du travail agricole. L'agrotourisme, nouvelle corde ajoutée à l'arc du domaine, a, il est vrai, le vent en poupe. L'émergence du Covid-19 et des mesures sanitaires édictées par les autorités ont véritablement décuplé les envies de retour à la nature et de *slow life* aussi pour les touristes.

### ***Un musée dédié à la peinture***

En près de 40 ans, Josef Meyer a multiplié le chiffre d'affaires de l'exploitation par dix. Celui-ci représente aujourd'hui plus de 12 millions de francs. «Une partie des terres est louée à la fondation, une autre à des indépendants et le reste appartient aux associés du domaine», précise-t-il encore. Et la formidable ébullition qui anime ces lieux n'est pas près de s'interrompre puisqu'Yves Micheli et son épouse, tous deux férus d'art, ont décidé de transformer une ancienne grange devenue obsolète en un musée dédié à la peinture genevoise. Le public pourra admirer des œuvres signées Hodler, Toepffer, Agasse, Liotard et Calame. Les quelques 140 tableaux et bronzes de 90 artistes différents y seront exposés. L'inauguration aura lieu en juin 2023.

La fondation Micheli-du-Crest, héritière d'une si riche histoire, ne cesse d'œuvrer à la préservation et au développement d'un patrimoine qui a su braver le temps. L'esprit de l'homme de lettres Agrippa d'Aubigné semble veiller encore sur un fleuron qui poétise la petite commune de Jussy. ▲



Pour la maire de Jussy, Anne-Françoise Morel, le château et le domaine du Crest sont sans conteste un joyau pour la commune: « Avec le Temple de Jussy, le château du Crest est sans aucun doute la représentation imagée, pour ne pas dire iconique, que les non-Jusserands se font de Jussy. Il faut savoir qu'au Moyen-Âge, jusqu'en 1536, Jussy comptait trois châteaux: le château de l'Évêque, le château gentil des nobles de Jussy à Lullier et le château du Crest. Seul ce dernier est encore visible. Il est donc normal qu'il soit le monument historique de référence qui plus est, situé sur une petite colline, à l'entrée de Jussy. Par conséquent, personne ne peut passer à côté sans le voir. Entouré de vignes, il est aujourd'hui le siège du domaine viticole du Château du Crest dont les vins blancs et rouges n'ont plus rien à envier à ceux de la région du Mandement. C'est aussi une des plus grandes exploitations agricoles de Suisse. ▲

*« AVEC LE TEMPLE DE JUSSY,  
LE CHÂTEAU DU CREST EST SANS AUCUN  
DOUTE LA REPRÉSENTATION IMAGÉE,  
POUR NE PAS DIRE ICONIQUE... »*



Anne-Françoise Morel



**QUALITÉ ET FIABILITÉ**  
**LE CHOIX DES GRANDES MARQUES**  
**SERVICE APRÈS-VENTE TOUTES MARQUES**



**STIHL** **KÄRCHER** **SABO**



**Chalut**  
Green Service

JUSSY 022 759 91 91  
MIES 022 755 60 22  
ACLENS 021 731 29 91

[www.chalut-greenservice.ch](http://www.chalut-greenservice.ch)

# ÉNERGIE : COMMENT FAIRE FACE À L'ENVOLÉE DES PRIX ET ADOPTER LES BONS GESTES ?

*Les médias s'en font l'écho depuis plusieurs semaines : une augmentation des tarifs, toutes énergies confondues, est attendue dès cet automne. Sur la base des conseils de Suisse Énergie, des SIG et de notre conseiller en énergie, Marc Girelli, vous retrouverez dans notre article une liste d'actions et de petits travaux rapides, simples et efficaces qui vous permettront de limiter votre consommation et par ricochet la surchauffe des factures.*



**Bénédicte Guillot**

Quel que soit votre type de chauffage ou le nombre de pulls enfilés, vous aurez froid et consommerez davantage si votre logement est mal isolé. En cause : les déperditions de chaleur que l'on retrouve au niveau de la toiture ou encore de la façade. Impossibles à corriger intégralement en 3 mois, les travaux qui impactent l'enveloppe du bâtiment se font à moyen et long terme, le temps de faire un diagnostic énergétique, de cibler les travaux, de réunir les fonds, de se renseigner sur les subventions possibles, trouver les artisans, de déposer puis d'obtenir les autorisations de construire et, enfin, réaliser les travaux.

Pour Marc Girelli, Expert CECB, AMO Énergie & Ingénieur et Gérant de BED'In Sàrl, quelques travaux simples et rapides permettent d'avoir des premiers effets sur votre consommation en peu de temps. Ils ne dispensent aucunement de se lancer dans une rénovation énergétique mais atténueront légèrement la hausse des prix attendue cet automne. L'ingénieur rappelle que le comportement des habitants et l'usage qui est fait des locaux sont aussi importants en matière d'économies d'énergie que les travaux.

## Chauffage

Le chauffage absorbe les deux tiers des besoins globaux en énergie des ménages. Notre consommation dépend essentiellement de nos usages et de nos habitudes, mais aussi du type de logement habité. Le propriétaire d'un appartement ancien en ville aura des besoins différents de la propriétaire d'une maison Minergie située à la campagne, par exemple. Difficile

dans un bâtiment Minergie d'économiser davantage sur le chauffage, c'est l'usage du logement qui fera la différence. À l'inverse, le propriétaire d'un logement ancien pourra influencer tant sur le chauffage que sur l'électricité grâce à des investissements ciblés couplés à des actions simples au quotidien.

### ► Régler correctement la température :

Les SIG et Suisse Énergie recommandent de ne pas chauffer toutes les pièces à la même température : comptez 20 degrés dans le séjour (position 3 sur la vanne thermostatique) et 17 degrés dans la chambre à coucher (position 2). N'oubliez pas de réduire le chauffage si vous vous absentez et de le couper lorsque vous aérez une pièce. À noter que chaque degré de température en moins dans les locaux représente une économie de 6% des frais de chauffage. Un pull compense facilement ces degrés en moins.

Marc Girelli précise que l'installation de vannes thermostatiques fait partie des travaux simples et rapides à moindres coûts permettant de réguler la chaleur et donc d'économiser de l'énergie.

*« DANS DE NOMBREUSES VILLAS, LES CAVES SONT LES GRANDES OUBLIÉES DES DÉPERDITIONS DE CHALEUR. LE PLAFOND, BIEN SOUVENT MAL OU PEU ISOLÉ, LAISSE S'ENGOUFFRER L'AIR FROID DANS L'HABITATION. »*

► **Utiliser entièrement la chaleur :**

Pour que la chaleur circule sans entrave dans les locaux, ne masquez pas les corps de chauffe ni par des meubles ni par des rideaux. Par temps froid, fermez systématiquement les volets et les stores durant la nuit, afin de réduire les déperditions de chaleur dans les locaux, mais pensez à les rouvrir le matin pour que le soleil réchauffe les pièces en journée.

Pour éviter les déperditions de chaleur et les entrées d'air froid, pensez également à vérifier l'étanchéité de vos fenêtres. Un simple remplacement des joints peut faire la différence, le temps de vous lancer dans des travaux plus importants.

Marc Girelli souligne que dans de nombreuses villas, les caves sont les grandes oubliées des déperditions de chaleur. Le plafond, bien souvent mal ou peu isolé, laisse s'engouffrer l'air froid dans l'habitation. Les travaux d'isolation du plafond sont rapides et efficaces.

► **Mieux régler sa chaudière :**

L'optimisation d'une chaufferie peut aisément être mise en place sur des chaudières qui alimentent au minimum 20 logements. Le chauffagiste accompagné d'un bureau d'études optimise la chaufferie avec une liste de 25 réglages spécifiques, par exemple en assurant une bonne veille du chauffage durant la nuit.

## Eau chaude

En Suisse, chaque personne consomme en moyenne 140 litres d'eau par jour (40 litres pour les sanitaires, 28 litres pour bain/douche, 16 litres pour le lavabo de la salle de bain). Un tiers de cette eau est de l'eau chaude assurée le plus souvent grâce au gaz, au mazout ou à l'électricité. Une astuce simple permet pourtant d'économiser beaucoup d'eau et, partant, également de l'énergie et de l'argent.

► **Installer des brise-jets :**

Dans la cuisine comme dans la salle de bain, utilisez des robinets, pommeaux et autres dispositifs de la classe d'efficacité A et économisez jusqu'à 50% d'eau sans perte de confort. Les régulateurs de débit modernes sont simples à visser sur la robinetterie en lieu et place des anciens brise-jets.

## Électricité

► **Éteindre ses appareils :**

La plupart des appareils ne sont utilisés qu'une à deux heures par jour. Le reste du temps, ils demeurent en mode veille et représentent entre 4 et 15% de la consommation électrique d'un ménage. Les box internet, imprimantes, ordinateurs et presque tous les autres appareils peuvent être déconnectés complètement du réseau en utilisant des multiprises à interrupteur.

► **Passer aux lampes à LED :**

Pour assurer un bon éclairage, les lampes à LED sont incontournables en termes d'efficacité énergétique, de qualité et de durée de vie. Il en existe pour presque tous les types d'éclairage dans un logement.

► **Éclairage des communs :**

Les gisements d'économies sont aussi importants dans les communs des immeubles. Les nombreux tubes fluorescents d'un parking souterrain peuvent par exemple être remplacés par des tubes LED qui consomment deux fois moins d'énergie et associés à un détecteur de mouvements qui réduira la consommation globale.

► **Mieux choisir ses appareils :**

Dans un ménage suisse, on peut trouver jusqu'à cent appareils fonctionnant à l'électricité. Lors du remplacement de l'un de vos appareils, optez pour un appareil moins énergivore en regardant bien les étiquettes énergie. ▲

**La CGI a interpellé la direction des SIG pour exprimer sa très vive inquiétude relative aux hausses de l'énergie. Nous avons formellement invité les SIG à tout mettre en œuvre pour limiter de trop lourds impacts sur les consommateurs et y compris à ponctuellement réduire ses amortissements et ses marges de profits.**

### En savoir plus :

- [www.ge-energie.ch](http://www.ge-energie.ch)  
Guide de mesures et de subventions pour améliorer l'efficacité énergétique de vos bâtiments via notamment le programme SIG-Eco21
- [www.suisseenergie.ch](http://www.suisseenergie.ch)  
Programme d'encouragement de la Confédération en matière d'énergie renouvelable et d'efficacité énergétique

À noter que les membres de la CGI bénéficient des conseils d'un ingénieur en énergie à tarifs préférentiels. Pour le joindre, contactez notre standard au **022 715 02 00**

# QUEL HABITAT POUR LES SENIORS ?

*Trop vaste depuis le départ des enfants, trop éloigné des commerces et des transports publics, trop dangereux en raison des escaliers : un jour, le « home sweet home » dans lequel on a toujours vécu n'est plus adapté. À Genève, il existe plusieurs types d'habitat dédié aux seniors, allant de l'accueil d'un jeune étudiant dans son appartement jusqu'à l'immeuble à l'encadrement pour personnes âgées. Tour d'horizon.*



## ODILE HABEL

Secrétaire générale de la Plateforme du réseau seniors Genève, Irina Ionita est catégorique : « L'habitat senior ne se résume pas à l'EMS, bien au contraire. A la fin 2021, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus, dont près d'un tiers de plus de 80 ans, était de 84 924. Plus de 80 % des seniors, même très âgés, vivent chez eux. L'EMS ne concerne qu'une minorité puisque seules environ 4000 personnes âgées vivent en EMS. Et elles sont quelque 2000 à avoir intégré un habitat adapté ou protégé. »

Afin de répondre à la volonté des seniors qui veulent rester chez eux, Genève a développé ces dernières années une structure efficace de soins à domicile, notamment pour les personnes très âgées. « En fait, explique Irina Ionita, les soins à domicile ont fortement coloré la politique mise en place pour les seniors, mais nous devons encore évoluer, car les soins à domicile répondent seulement à une partie des besoins des seniors. Aujourd'hui, le problème concerne l'habitat qui n'est pas adapté. Une personne âgée n'a pas forcément besoin de soins ; par contre, elle peut avoir de la difficulté à monter les marches d'escaliers dans le hall de son immeuble ou, si elle est en fauteuil roulant, elle va avoir besoin d'espace pour se déplacer chez elle. »

En 2021, la Plateforme du réseau seniors Genève a ainsi réalisé une brochure sur l'habitat senior afin de mettre en place un référentiel typologique des logements existants aujourd'hui à Genève, qui sont adaptés aux besoins d'une population vieillissante en fonction du degré de dépendance de la personne. Verdict ? Il existe une vraie diversité de l'offre avec l'émergence d'une nouvelle approche de l'habitat plus flexible et souvent plus intergénérationnelle, à l'opposé du choix restrictif à domicile contre établissement médico-social. Les attentes et les besoins des seniors actuels et futurs, de même que l'évolution démographique et l'allongement de la durée de vie, obligent à (re)penser l'habitat afin de permettre à chacun de vivre sa vieillesse à sa manière et selon ses envies, et ce malgré les éventuelles pertes progressives liées à l'âge.

« Rester chez soi est bien sûr ce que tout le monde souhaite et à raison, analyse Irina Ionita, mais il faut aussi être réaliste. S'il n'est pas adapté, le domicile peut vite devenir un piège pour le senior qui risque de trébucher en passant le pas de porte d'une pièce à l'autre ou qui va éviter de sortir de chez lui parce qu'il doit descendre des marches. Le domicile va finir par isoler la personne à un âge où, avec l'éloignement des enfants et la disparition des amis proches, elle voit son univers social se réduire. »

## *Étudiant et senior, un duo tendance*

Dans son choix, le senior doit prendre en compte plusieurs critères réunis autour de trois grands thèmes : les prestations d'infrastructure (aménagement, rénovations, architecture sans obstacle, structures spécialisées, etc.) ; les prestations d'accompagnement social (lutte contre l'isolement social, participation à la vie sociale, activités de loisirs, présence, aide pour les actes de la vie quotidienne, sécurité, mobilisation, etc.) ; les prestations de soins (soins corporels, soins de santé, soins palliatifs, soins de fin de vie, etc.) À cela s'ajoute un autre critère important qui peut être sous-estimé lorsque la priorité est donnée à une approche purement rationnelle : la personnalité du senior !

Une fois cet état des lieux effectué, plusieurs solutions se présentent, notamment la cohabitation privée, un concept, bien développé en Allemagne notamment, qui est basé sur la cohabitation intergénérationnelle et s'est répandu ces dernières années dans d'autres pays.

Le principe consiste à réunir sous un même toit une personne âgée vivant dans un grand appartement ou une maison et un étudiant ou une étudiante à la recherche d'un logement au loyer abordable. Le senior met ainsi une chambre à la disposition de l'étudiant en échange de sa présence et de petits services tels que faire les courses, s'occuper d'un animal, aider à l'utilisation d'Internet ou jardiner.



« *LE SENIOR MET AINSI UNE CHAMBRE À LA DISPOSITION DE L'ÉTUDIANT EN ÉCHANGE DE SA PRÉSENCE ET DE PETITS SERVICES.* »

En 2016, l'Université de Genève a créé, en partenariat avec Pro Senectute Genève et la Fondation BNP Paribas Suisse, un programme de logement intergénérationnel inspiré du modèle allemand. Baptisé « 1h par m<sup>2</sup> – Un étudiant sous mon toit », le programme remporte un vif succès avec, depuis son lancement, la formation d'une centaine de tandems. « C'est un système qui ne coûte rien au senior, précise Irina Ionita. L'étudiant lui verse entre 100 et 120 francs par mois pour les charges. Mais il ne correspond pas à tout le monde, il faut accepter d'avoir quelqu'un sous son toit. »

### *Faciliter la mobilité*

Répondant aux problèmes d'infrastructure, le logement privé aménagé a pour objectif de préserver l'indépendance fonctionnelle de la personne âgée, de faciliter l'aide et l'assistance dont elle a besoin et de favoriser le maintien à domicile.

Concrètement, il s'agit d'apporter des modifications simples à réaliser et peu coûteuses généralement, comme un meilleur éclairage, ou plus importantes telle que l'installation d'un monte-escalier. Pour les propriétaires en propriété par étage (PPE), la PPE doit donner son accord si les aménagements concernent les lieux communs. Globalement, le parc immobilier genevois ne correspond pas aux besoins d'une population qui va perdre en mobilité et en autonomie. Des aménagements structurels peuvent être effectués dans le cadre de travaux de rénovation. L'immeuble dit rénové s'adresse à des seniors autonomes dans leur quotidien, mais ayant besoin d'un environnement adapté à leurs besoins et sécurisé. Une fois rénové, l'immeuble offre, par exemple, de larges entrées, des

### *5 conseils pour choisir son habitat*

- Anticiper pour ne pas avoir à se décider dans l'urgence
- Choisir un habitat qui correspond à ses habitudes de vie
- Réfléchir aux services dont on souhaite disposer
- Visiter différents types d'habitat
- Se faire conseiller par un professionnel pour l'aspect financier

ascenseurs spacieux, des rampes d'accès ou encore des textes en relief qui permettent de créer un environnement facilement accessible pour un senior.

Pour une personne âgée, même en bonne condition physique, le logement représente une succession d'obstacles pouvant entraîner une chute, malgré la parfaite connaissance que l'on a de son chez-soi. La marche plus haute que les autres de deux centimètres que l'on a franchie des milliers de fois à 40 ans devient un piège à 80 ans! Pour conserver son indépendance, le senior a besoin d'un logement favorisant la mobilité et la sécurité fonctionnelle. C'est le concept de l'immeuble à encadrement pour personnes âgées (IEPA) qui se compose de logements indépendants destinés aux personnes ayant atteint l'âge de l'AVS et capables de gérer le quotidien, mais qui sont en situation de fragilité accrue.

Chaque habitant est un locataire titulaire d'un bail lui donnant accès à un appartement adapté à ses besoins ainsi qu'à un environnement communautaire et divers services de proximité tels que intendance, premier niveau de secours, permanence nocturne, animation ou encore repas en commun.

### *Un habitat évolutif*

Ces dernières années, une nouvelle approche du logement pour personnes âgées se dessine avec l'habitat évolutif pour seniors (HEPS). Il s'agit d'anticiper les besoins des seniors au fur et à mesure de l'avancée en âge plutôt que d'y répondre dans l'urgence. Dans cet esprit, la nature et l'ampleur du soutien apporté à la personne âgée évoluent en fonction des changements qui interviennent dans son état de santé, son mode de vie et ses habitudes quotidiennes. Diverses prestations d'aide et de soins sont ainsi proposées, graduellement, selon l'évolution de la situation médico-psycho-sociale de la personne.

La structure met l'accent sur l'indépendance du senior, qui a son appartement, et sur le lien intergénérationnel grâce notamment à des logements pour étudiants et à des espaces communs. Chaque résident est invité à participer à la dynamique de l'HEPS. Pour sa part, l'EMS accueille des personnes âgées souffrant d'une ou plusieurs maladies chroniques et/ou de troubles cognitifs et dont l'état de santé ne permet plus d'effectuer seules, chez elles, les activités du quotidien. Il offre un cadre de vie structuré, sécurisant et convivial tout en respectant l'autodétermination des patients.

Ces dernières années, l'EMS s'ouvre de plus en plus sur le quartier et la cité. ▲

## LES CRÊTS DE VÉSENAZ

**LA RETRAITE EN TOUTE QUIÉTUDE**

Blottie au cœur d'un parc arboré, la résidence Les Crêts de Vézenaz permet aux retraités autonomes de profiter de la vie en toute indépendance dans un environnement sécurisé et séduisant. Cet ensemble résidentiel comprend 58 beaux appartements en location de trois ou quatre pièces, avec jardin ou terrasse. Un restaurant et de nombreux services complètent l'offre des Crêts de Vézenaz.

FRANCESCA BAUD

À proximité du centre de Vézenaz et situés dans un écrin de verdure d'un calme absolu, Les Crêts de Vézenaz font rimer retraite et art de vivre. La résidence est composée de quatre petits immeubles avec ascenseurs – trois sont locatifs et le quatrième est dédié à l'administration et à des cabinets médicaux indépendants. Le moindre détail a été pensé afin d'offrir aux résidents un maximum de confort, d'indépendance et de sécurité. Chaque appartement est ainsi équipé de son interphone avec caméra. Un concierge et un veilleur de nuit sont également présents au quotidien. La résidence est aussi sécurisée par différentes alarmes. Quant aux couloirs, ils sont larges et bien chauffés. Partout règne une atmosphère agréable et raffinée, soulignée par une palette de couleurs douces, des parquets, des moquettes, des tableaux et des matériaux de qualité.

Les appartements, tous très lumineux avec vue sur le lac et les montagnes ou le parc, affichent des superficies de 64 m<sup>2</sup> pour le trois pièces et de 88 m<sup>2</sup> pour le quatre pièces. La cuisine entièrement équipée ouvre sur le salon, soulignant encore le sentiment d'espace qui caractérise chaque appartement. Les grandes terrasses permettent de profiter de la nature environnante. Les résidents disposent d'une cave, d'une cave à vins et, sur demande, d'un garde-meuble. Ils ont aussi un accès libre à deux chambres à lessive. Les résidents peuvent également louer une coquette chambre d'hôte avec cuisine et salle de bains pour leurs invités.

**Favoriser les échanges**

Les infrastructures ainsi que les nombreux services permettent aux résidents de mener leur vie en toute autonomie, tout en favorisant la création de liens sociaux grâce, notamment, au restaurant. Ouvert à midi, du lundi au vendredi, ce bel espace lumineux aux grandes baies vitrées et à l'ambiance chaleureuse donne directement sur le parc. L'été, la vaste terrasse délicieusement ombragée est un vrai bonheur. À l'intérieur comme à l'extérieur, les tables, dressées d'élégantes nappes

blanches, sont disposées de manière à permettre les échanges ou l'intimité des convives, selon leur envie.

Aux fourneaux, deux passionnés de cuisine, Stéphane et Dominique, préparent une cuisine de saison principalement suisse et française avec, parfois, quelques escapades gastronomiques aux saveurs de la cuisine du monde. Les chefs sont toujours ravis de discuter des plats avec les résidents, n'hésitant pas à les adapter ou à essayer de nouvelles idées. Car ici le maître-mot est de faire plaisir !

Et si un résident est absent du restaurant, la direction vérifie si tout va bien.

Au quotidien, la vie aux Crêts de Vézenaz est dynamique avec l'organisation de nombreuses activités – non obligatoires, bien sûr – allant des fêtes d'anniversaire aux expositions et concerts en passant par des spectacles d'improvisation, par exemple, ou encore la séance hebdomadaire de cinéma.

La bibliothèque, bien achalandée et gérée avec soin par une résidente bibliophile ainsi que la cafétéria avec son piano, le carnotzet, le salon de bridge et le fitness sont aussi des lieux de convivialité très appréciés.

Deux fois par semaine, un service de navette par mini-bus permet aux résidents de se rendre à Vézenaz pour faire leurs courses. L'équipe de professionnels, tous très dévoués, est toujours prête à aider les résidents, notamment dans leurs démarches numériques.

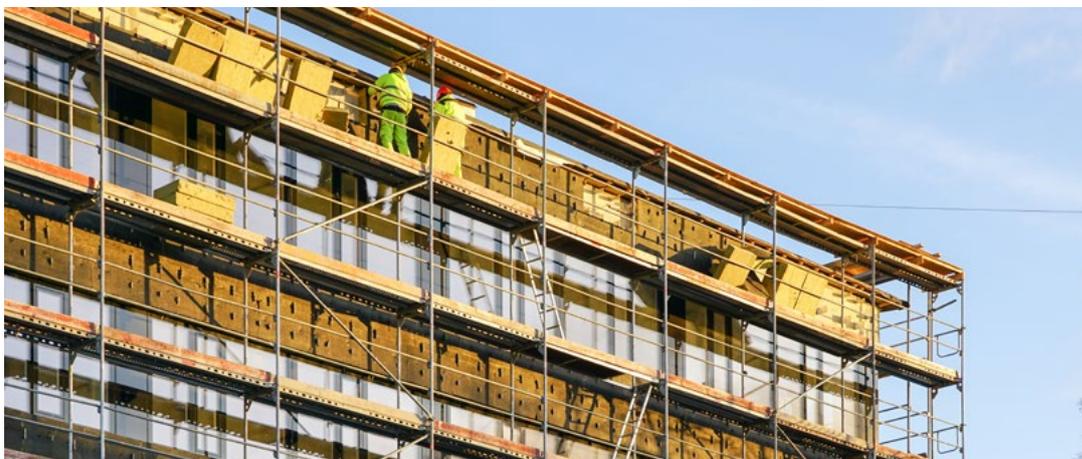
En cas d'intérêt, la Résidence se réjouit de vous accueillir pour découvrir par vous-même ses espaces et ses équipes. ▲

**Infos**Tél. 022 752 65 00 – [info@ficc.ch](mailto:info@ficc.ch)<https://residence-crets-vesenaz.ch/>**Les Crêts de Vézenaz**

33, chemin des Rayes – 1222 Vézenaz

## HYPOTHÈQUES

# LES HYPOTHÈQUES VERTES, QU'EST-CE QUE C'EST ?



*Le potentiel de rénovation énergétique durable des immeubles résidentiels en Suisse est significatif. Plus d'un million d'immeubles helvétiques ont un besoin urgent de rénovation énergétique. Environ 60% d'entre eux ont plus de 20 ans et une grande partie a encore recours aux énergies fossiles pour se chauffer.*



**Steven Duperrex**

Responsable de succursale chez MoneyPark

Les modernisations des systèmes énergétiques sont désormais fortement encouragées par l'État, entraînant un véritable boom ces derniers mois. De nombreuses banques, quelques caisses de pension ainsi que des fondations de placement ont introduit des offres hypothécaires spéciales pour les bâtiments à haute efficacité énergétique : les hypothèques vertes. Les fournisseurs accordent des réductions sur l'hypothèque si le logement à financer répond aux normes de certificats Minergie ou des classes CECB (certificat énergétique cantonal des bâtiments). Les exigences varient fortement d'un établissement à l'autre. Il est encore difficile d'obtenir une vue d'ensemble du marché.

## *Vers une simplification des critères d'octroi d'une hypothèque verte*

Les certifications comme Minergie ou CECB sont coûteuses, en particulier pour les biens immobiliers existants. Elles peuvent s'élever à environ 1500 francs suisses pour une maison individuelle. C'est pourquoi MoneyPark vise à rendre les hypothèques vertes plus facilement accessibles. Au regard des économies réalisées sur le plan énergétique à l'aide de systèmes plus durables, des mesures telles que l'assainissement de l'enveloppe du bâtiment ou le remplacement du chauffage au mazout par une pompe à chaleur doivent également donner droit à des réductions hypothécaires. De plus, cette approche limite les charges assumées par les emprunteurs hypothécaires.

## *Une offre restreinte mais en augmentation*

Il n'existe pas de chiffres précis sur le volume d'hypothèques vertes accordées à ce jour en Suisse. Leur part représenterait

moins de 10%. Notre portefeuille d'offres comprend environ une vingtaine de fournisseurs d'hypothèques vertes constituée de banques, de caisses de pension et de fondations de placement. Une forte augmentation de la demande est attendue au cours des prochains mois. Il sera possible de répondre à cette demande uniquement si les produits sont accessibles avec des critères uniformes, simples et clairs et si leur prix ne dépasse pas celui des offres dites conventionnelles les plus attractives. Nous recommandons aux emprunteurs hypothécaires à la recherche d'une hypothèque verte de comparer les différents fournisseurs et de se renseigner sur les éventuelles réductions appliquées sur l'hypothèque dans le cadre d'un bien immobilier efficace sur le plan énergétique. Ces réductions sont souvent de l'ordre d'un quart ou d'un demi pour cent et généralement limitées à un certain nombre d'années.

## *Les hypothèques vertes, une durée de vie limitée ?*

Avec la diminution des polluants émis par les nouvelles constructions par rapport aux immeubles existants et le durcissement des prescriptions en la matière, les hypothèques vertes seront probablement disponibles durant une période transitoire d'une dizaine d'années seulement. Si nous voulons atteindre les objectifs climatiques fixés, les standards du parc immobilier suisse doivent évoluer rapidement. ▲

**MoneyPark, le spécialiste hypothécaire et immobilier**  
 Votre succursale à Genève : 022 730 10 10  
[www.moneypark.ch](http://www.moneypark.ch)

V. GUIMET FILS

## PREMIÈRE EN ROMANDIE : UN VÉHICULE DE NETTOYAGE DES CANALISATIONS 100% ÉLECTRIQUE !



Cela fait bientôt 150 ans que la société V. Guimet Fils SA entretient, nettoie, surveille et restaure les réseaux d'irrigation de notre canton. Cette entreprise – dirigée aujourd'hui par Sylvain Roch, représentant la 7<sup>e</sup> génération issue de la famille fondatrice – n'est pas seulement leader dans son domaine, elle est également à la pointe de la technologie : la voilà qui passe à l'électrification de sa flotte de véhicules.

CARLA ANGYAL

Claude Roch était à l'avant-garde lorsqu'il déploya ses caméras pour aller dans les canalisations. Les appareils photo utilisés auparavant furent ainsi remplacés par des robots avec une vision en full HD, permettant des rapports et des photos irréprochables. Son fils, Sylvain, franchit un pas supplémentaire : ses collaborateurs se servent aujourd'hui de véhicules d'intervention petits mais extrêmement puissants. Récemment, il s'est mis à l'usage de drones afin d'intervenir sur les canalisations de manière plus sûre, plus efficace et plus efficiente. C'est selon cette même quête constante d'innovation que l'entreprise V. Guimet Fils SA a acquis son premier véhicule à haute pression 100% électrique. Retour sur la phase test, avec une camionnette de dépannage – aux teintes vertes – qui sillonne désormais tout le canton

### Des produits respectueux de l'environnement

Pas de produits chimiques, pas d'additifs, volumes d'eau limités... chez Guimet Fils SA, l'engagement pour l'environnement est une évidence. Il s'agit désormais de réduire l'empreinte carbone des véhicules d'intervention. Pour ce faire, les quelque 100 employés de la société se déplaceront bientôt avec des camionnettes et camions à moteur électrique, dotés d'un hydrocureur haute pression (le « kärcher » du véhicule) également électrique. Dans les années à venir, la diminution de la pollution atmosphérique deviendra un enjeu essentiel et l'électromobilité un passage obligatoire. Avec cette première machine de nettoyage des canalisations entièrement électrique, V. Guimet Fils SA est prêt pour l'avenir ; en faisant ce choix éclairé, l'entreprise vise zéro émission et un niveau sonore nettement inférieur à celui d'un moteur diesel.

« Ce matériel de haute pression est adapté au nettoyage et au débouchage des canalisations. Il possède toutes les caractéristiques des véhicules conventionnels tout en respectant les normes environnementales actuelles et futures, explique Sylvain Roch. L'investissement est toutefois considérable, puisqu'un véhicule électrique coûte le double d'un véhicule traditionnel. Par ailleurs, son autonomie est plus faible (5 h30 contre 8 h30). Nous avons donc dû revoir notre stratégie de travail, afin de l'adapter à cette nouvelle technologie ; la période d'utilisation de la haute pression est optimisée et le périmètre d'intervention clairement défini ».

L'objectif de la société d'assainissement V. Guimet Fils SA est de remplacer progressivement ses 40 véhicules à moteur diesel – lorsqu'ils arriveront en fin de vie – par une flotte entièrement électrique. Après la phase test portant sur les interventions d'urgence, ce sera au tour des contrats d'entretien des canalisations de bénéficier de cette innovation. En renonçant à l'énergie fossile, l'entreprise Guimet contribue aux efforts en faveur du climat et se distingue, une fois de plus, par sa solide fibre entrepreneuriale. ▲

**V. Guimet Fils SA**  
Rue des Buis 12 – 1202 Genève  
Tél : 022 906 05 60  
Mail : guimet@guimet.ch  
[www.guimet.ch](http://www.guimet.ch)

ABAIMMO

# LA DIGITALISATION IMMOBILIÈRE FACILE ET EFFICACE



Le secteur de l'immobilier a entamé sa transformation digitale. Afin de répondre aux attentes de clients, mais également à celles des collaborateurs, désireux de se concentrer sur leur corps de métier, l'éditeur suisse de logiciels Abacus a développé un produit spécifique à l'immobilier. Abalmmo permet une gestion automatisée et personnalisée de l'ensemble des processus internes ou externes à la régie. Pour la mise en place, les clients peuvent compter sur les partenaires Abacus, comme par exemple OFISA Informatique.



Daniel Chevalier, directeur général d'OFISA Informatique

FRANCESCA BAUD

OFISA Informatique est l'un des partenaires intégrateur des solutions Abacus, notamment d'Abalmmo, la solution de gestion dédiée à l'immobilier. « Abalmmo est un standard du marché car le logiciel est le même pour tous les clients, mais ensuite nous allons le paramétrer, le personnaliser en fonction des besoins de chaque régie immobilière et de chaque propriétaire », explique Daniel Chevalier, directeur général d'OFISA Informatique qui bénéficie de près de trente ans d'expérience dans l'immobilier. En effet, Abalmmo permet de couvrir tous les besoins liés aux différentes activités d'une régie – la comptabilité de la régie, des immeubles, des locataires et copropriétaires, la gestion des baux, la gestion technique, les boucllements d'immeubles, de chauffage et de copropriétés ... – ainsi que des modules comme par exemple de gestion des salaires, la gestion des RH, la gestion des temps d'accès, la gestion des immobilisations ..., ce dont les autres solutions sur le marché ne disposent pas nécessairement.

Le logiciel Abalmmo est intégré avec la plateforme de gestion immobilière Tayo, qui permet de simplifier les interactions entre gérants immobiliers, locataires, copropriétaires et entreprises fournisseurs de services. Un locataire peut, par exemple, 24 h /24 et 7j/7, signaler à sa régie une fuite d'eau ou la porte d'un placard à réparer. L'information va être transmise par la régie à un prestataire de service qui contactera le locataire pour fixer rendez-vous.

À une époque où tout va toujours plus vite, Abalmmo permet à ses utilisateurs d'être agiles. « La solution a été développée avec une technologie moderne et Abacus travaille au quotidien à l'optimisation d'Abalmmo. Cet outil n'est pas figé, il évolue en continu en fonction des nouveaux besoins des clients que nous faisons remonter jusqu'aux développeurs. »

La personnalisation est ainsi un point fort. « Une régie se démarque notamment par les services qu'elle va offrir à ses

propriétaires, copropriétaires et locataires, notamment par des documents qu'elle fournit. Abalmmo nous permet de mettre en place des processus de travail et des documents spécifiques à chaque régie. »

## Une utilisation intuitive

Si un projet de changement informatique reste une opération redoutée par les utilisateurs, l'un des principaux atouts d'Abalmmo réside dans sa simplicité d'installation en raison d'un standard logiciel identique chez tous les clients. « L'utilisation est aussi intuitive et conviviale, précise Daniel Chevalier. Des assistants standards, permettent, suivant les tâches à effectuer, en quelques heures de maîtriser des processus métier. Pour les opérations plus complexes, comme la comptabilité par exemple, il faut davantage de temps, mais le gain final peut se mesurer par une meilleure efficacité globale du service rendu aux clients de la régie. De plus, Abalmmo est compatible ou peut s'interfacer facilement avec d'autres solutions. Une régie peut ainsi très bien conserver tout ou partie d'un autre logiciel, par exemple la gestion des salaires employés ou concierges, tout en utilisant Abalmmo pour toutes les autres activités. Finalement, par son très haut niveau de paramétrage, Abalmmo peut couvrir les besoins de régies et de propriétaires de n'importe quelle taille, que l'on ait 100 objets ou plusieurs dizaines de milliers d'objets à gérer. » ▲



**Abacus Research SA**  
2C, place de la Gare  
2501 Bienne  
Tél. (+41) 32 325 62 62  
contact@abacus.ch  
abacus.ch/fr



**OFISA Informatique SA**  
Chemin de la Rueyre 120  
1020 Renens  
Tél. (+41) 21 321 51 11  
info@o-i.ch  
www.o-i.ch

# MoneyPark

le spécialiste hypothécaire  
et immobilier

Recherche · Financement · Vente  
moneypark.ch

Offre pour les membres  
de la CGI\*

**CHF 245**  
au lieu de CHF 490



En combinant conseil personnalisé et technologie pionnière, nous offrons des solutions complètes et sur mesure en matière d'hypothèques et d'immobilier. Notre expertise indépendante nous permet de vous accompagner pour la recherche et le financement de biens ainsi que pour la vente d'objets immobiliers. Nous vous conseillons personnellement soit à travers un réseau de plus de 20 succursales en Suisse, soit par téléphone ou en ligne.

**Le renouvellement de votre hypothèque est une opération aussi stratégique que le financement initial de votre bien.**

Plutôt que de simplement renouveler auprès de votre établissement financier actuel, profitez-en pour optimiser l'ensemble de votre situation.

**Notre offre renouvellement comprend:**

- Analyse de votre situation
- Elaboration d'une stratégie adaptée (augmentation/diminution du prêt, prévoyance, travaux, rachats LPP, etc.)
- Recherche de la meilleure offre sur le marché
- Suivi de l'évolution de la valeur de votre bien

**1<sup>er</sup> entretien sans frais et sans engagement**

*\* Forfait spécial valable uniquement pour les renouvellements d'hypothèque*

# RETOUR SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Christophe Aumeunier

*Le 31 mai 2022 s'est tenue notre Assemblée générale à la salle communale de Plainpalais. Nous avons tous eu énormément de plaisir à renouer avec cet événement en présentiel qui a connu un magnifique succès, puisque ce ne sont pas moins de 380 membres qui se sont réunis à cette occasion.*

Notre Président Nicolas Grange est revenu sur plusieurs actions de notre association, en particulier sur les négociations (Vesta) qui ont eu lieu avec l'État et avec l'ASLOCA au sujet des loyers commerciaux des commerces obligatoirement fermés pendant le confinement. Des remises de loyer importantes ont été concédées par les bailleurs et des indemnités sous forme de fonds publics ont également été versées. Ces aides ont été étendues au domaine résidentiel (Domos), sous certaines conditions. De même, un dialogue a été engagé sur les conditions d'accueil de familles en provenance d'Ukraine. Tout cela pour affirmer que nos partenaires de l'ASLOCA doivent être convaincus, de leur côté aussi, que le dialogue mène à des solutions pragmatiques nécessaire à une cohabitation harmonieuse.

*« NOS PARTENAIRES DE L'ASLOCA DOIVENT ÊTRE CONVAINCUS, DE LEUR CÔTÉ AUSSI, QUE LE DIALOGUE MÈNE À DES SOLUTIONS PRAGMATIQUES NÉCESSAIRE À UNE COHABITATION HARMONIEUSE. »*

Nicolas Grange



Anne Hiltbold, secrétaire générale adjointe, et Christophe Aumeunier, secrétaire général, ont rapidement passé en revue les dossiers d'importance traités par le secrétariat. Il s'agit essentiellement de la question des valeurs fiscales des appartements et des villas ainsi que de la valeur locative. Pour ces deux sujets fiscaux, les nouvelles du Grand Conseil genevois, respectivement du Parlement fédéral sont optimistes et devraient déboucher sur des décisions ne péjorant pas nos intérêts d'ici fin 2022, début 2023. En outre, la réglementation sur l'énergie pose des défis importants quant à la transition énergétique et la rénovation du parc immobilier existant. À cet égard, nous maintenons tous nos efforts, étant donné les besoins massifs d'investissements, pour obtenir des mesures d'accompagnement par le biais d'adaptations de la LDTR, de mesures fiscales et de subventions. Il est rappelé que l'ensemble de notre actualité est relayé dans Immoscope. Comme nous ne pouvons pas y traiter tous nos dossiers, il est vivement conseillé de consulter notre site Internet [www.cjgionline.ch](http://www.cjgionline.ch).

*« ...NOUS MAINTENONS TOUS NOS EFFORTS, ÉTANT DONNÉ LES BESOINS MASSIFS D'INVESTISSEMENTS, POUR OBTENIR DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT PAR LE BIAIS D'ADAPTATIONS DE LA LDTR, DE MESURES FISCALES ET DE SUBVENTIONS. » Anne Hiltbold*



Clôturent l'Assemblée générale, Nicolas Grange a félicité Anne Hiltbold pour sa candidature à l'élection au Conseil d'État en avril 2023. Ainsi, avec d'autres candidatures au Grand Conseil et au Conseil national sur lesquelles nous reviendrons, nous devons féliciter Anne pour son engagement hors norme et fédérer tous les propriétaires du canton derrière elle !

Suite à la partie statutaire, Pierre-Yves Joran, directeur de l'équipe, et Sophia Urban, média manager, nous ont présenté, en avant-première, le Challenge Alinghi Red Bull Racing pour la 37<sup>e</sup> Coupe de l'America qui aura lieu à Barcelone en 2024. Les partenaires que sont Alinghi, Red Bull et Tudor mettent tout en place pour construire une équipe et un bateau et obtenir ainsi un résultat hors normes. De fantastiques images ont éclairé les propos passionnés de Pierre-Yves Joran, qui a répondu aux questions de Sophia Urban et de nos membres. Il a particulièrement été mis en exergue la dimension de machines volantes prise par ces nouveaux bateaux qui volent sur des foils et frisent bientôt les ...100 km/h ! Nous souhaitons plein succès à Alinghi Red Bull Racing.

Ce projet enthousiasmant a fait partie de toutes les conversations pendant le magnifique cocktail dinatoire qui a achevé cette soirée festive. ▲



- 1 Un public venu en nombre
- 2 Olivier Cerutti
- 3 Christophe Aumeunier
- 4 Pierre-Yves Joran et Sophia Urban
- 5 Christophe Aumeunier, Pierre-Yves Joran, Sophia Urban, Anne Hiltbold et Nicolas Grange

Chers membres,  
il est important que vous nous envoyiez votre e-mail à l'adresse [info@cgionline.ch](mailto:info@cgionline.ch) pour pouvoir bénéficier de nos newsletters et des invitations à toutes nos manifestations





6 Stéphane Penet, Alexandre Ayad et Daniel Ferrier

7 Gregory Boria et Frédéric Fancello

8 Vincent Subilia et Anne Hiltpold

9 Cosima Trabichet-Castan, Diane Barbier-Mueller, Anne Hiltpold et Delphine Bachmann

10 Alexandre de Senarcles, Christian Tamisier, Bertrand Reich et Christian Goumaz

11 Jacques Bugna et Ivan Slatkine

12 Jean-Marc Siegrist, Cyril Aellen, Sébastien Desfayes

13 Loïc Fuhrer, Philippe Angelozzi et Claude Atallah



# JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

## 1 *VALIDITÉ D'UN CONGÉ AVEC EFFET IMMÉDIAT*

Dans l'arrêt rendu par la Chambre des baux et loyers le 4 avril 2022 (ACJC/465/2022), un contrat de bail est conclu pour un appartement. Au mois d'avril 2018 et après des plaintes des voisins, les locataires ont été mis en demeure de mettre un terme à leur comportement perturbateur (insultes, dégradations des communs de l'immeuble) dès la réception du courrier, à défaut de quoi leur contrat de bail serait résilié. À la suite d'un épisode d'insultes et de violence envers un voisin, le bail des locataires a été résilié, une première fois, de manière extraordinaire et ordinaire. Par courriel du 14 avril 2020, la bailleuse a été informée qu'un habitant avait déposé une plainte contre sa voisine perturbatrice, laquelle était devenue, selon lui, un vrai danger dès lors qu'elle l'avait menacé de mort avec un couteau et lui avait donné un coup de poing au visage. Cet épisode a été confirmé par d'autres locataires. Le même jour, la bailleuse a été informée que la locataire avait jeté divers objets de son balcon au moment où des gens passaient. Ainsi, par avis du 22 avril 2020, la bailleuse a résilié le bail des locataires avec effet immédiat selon l'art. 257f, al. 4, CO. Elle a motivé le congé par l'agression physique avec menace de mort et le jet d'objets depuis le balcon. Par ordonnance pénale du 20 septembre 2020, la locataire a été reconnue coupable de lésions corporelles simples, d'injures, de menaces et de violation de domicile. Une requête en évacuation a été formée contre les locataires le 30 avril 2020. Dans son jugement du 5 août 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé immédiat efficace et a condamné les locataires à évacuer l'appartement immédiatement. Les locataires ont formé appel de ce jugement.

La Cour de justice a rappelé les principes généraux de la résiliation fondée sur l'art. 257f, al. 4, CO et indiqué notamment que la faute du locataire, ou de son auxiliaire, devait être intentionnelle et qu'elle était le plus souvent, sinon toujours, la cause d'une infraction pénale. La Cour de justice a également précisé qu'il en était de même d'une atteinte délibérée aux droits de la personnalité de voisins ou à leurs biens. Dans le cas présent, la Cour a considéré, à l'instar des premiers juges, que la locataire avait eu une altercation avec un de ses voisins, lors de laquelle ce dernier avait été insulté, menacé avec un couteau et avait reçu un coup de poing, de sorte qu'une ordonnance pénale condamnant la locataire avait été rendue. La Cour a retenu qu'à lui seul, cet événement fondait une résiliation de bail au sens de l'art. 257f, al. 4, CO vu le degré de gravité des faits. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont déclaré le congé efficace et ont condamné les locataires à évacuer leur logement.

Cet arrêt est intéressant car il rappelle les conditions d'un congé immédiat, qui est assez peu utilisé en pratique, par crainte qu'il soit déclaré inefficace.



## 2

## LES NUISANCES SONORES SONT-ELLES CONSTITUTIVES D'UN DÉFAUT DE LA CHOSE LOUÉE JUSTIFIANT LA CONSIGNATION DU LOYER?

Dans l'arrêt rendu par la Cour de justice le 14 février 2022 (ACJC/209/2022), un contrat de bail est conclu pour un appartement de 4 pièces. Durant les dix premières années de location, la locataire ne s'est jamais plainte de problèmes de voisinage. À compter de 2014, elle s'est plainte de nuisances sonores provenant de ses voisins et de leurs enfants, qui perduraient, malgré une remise à l'ordre de la régie. Après une pause de quatre ans, elle a rappelé à la bailleuse qu'elle avait fait valoir un défaut de la chose louée, soit les nuisances sonores, qu'il lui appartenait d'éliminer à brève échéance. Estimant que la bailleuse avait failli à ses obligations, la locataire a consigné son loyer dès le mois de novembre 2019. Elle a soutenu que sa voisine était extrêmement bruyante et que cette situation l'affectait particulièrement. La bailleuse estimait quant à elle les plaintes infondées. En cours de procédure, la locataire plaignante a reconnu que l'immeuble était mal isolé et que les bruits qu'elle entendait étaient ceux de tous les jours. Dans son jugement, le Tribunal des baux et loyers a débouté la locataire de ses conclusions en validation de consignation de loyer, remise en état de la chose louée et réduction de loyer.

Sur appel, la Cour de justice a rappelé la notion de défaut en lien avec le bruit et notamment qu'un locataire ne saurait s'attendre, sauf promesse spéciale, à un silence absolu. La Cour a considéré qu'il était inévitable d'entendre des bruits provenant de l'extérieur et que cela ne suffisait pas pour conclure à l'existence d'un défaut. Un défaut pouvait cependant être admis lorsque le bruit, compte tenu de sa durée et de son intensité, dépassait un certain seuil et entravait l'usage normal de la chose, par exemple en perturbant le sommeil. Il fallait également tenir compte du lieu de situation, du degré de vétusté et de la qualité de l'aménagement de l'immeuble.

Dans le cas présent, la Cour a considéré que l'appelante n'était pas parvenue à démontrer que les bruits provenant de l'appartement des voisins excédaient les limites admissibles au point de constituer un défaut de la chose louée. Le manque de cohérence des déclarations de la plaignante a également été soulevé. Ainsi, il a été retenu que les bruits constituaient des désagréments inévitables inhérents à la vie en communauté, qui ne dépassaient pas ce qui était admissible, de sorte qu'ils n'ont pas été qualifiés de défauts. La locataire a donc été déboutée de ses conclusions et le jugement du Tribunal des baux et loyers a été confirmé. ▲

GeniLac°

# Ceci n'est pas un lac.

Pour nous, c'est d'abord une immense source d'énergie naturelle pour notre réseau thermique, capable d'apporter plus de 80% de fraîcheur et de chaleur renouvelables pour des bâtiments genevois d'ici 2030. Vous allez vraiment admirer votre lac autrement.

## PRÉSENCE À BERNE

TROIS PROJETS DE MODIFICATION  
DU DROIT DU BAIL

Lors de sa séance du 24 juin dernier, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a adopté, à l'intention de son conseil, trois projets distincts visant à mettre en œuvre les initiatives parlementaires :

15.455 (« Empêcher les sous-locations abusives ») déposée par le conseiller national Hans Egloff (par 13 voix contre 9),

16.458 (« Majoration échelonnée du loyer Non aux formulaires inutiles ») déposée par l'ancien conseiller national Karl Vogler et

16.459 (« Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique ») déposée par Olivier Feller (par 14 voix contre 0 et 8 abstentions),

ainsi que 18.475 (« Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure ») déposée par l'ancien conseiller national Giovanni Merlini (par 14 voix contre 9).



Anne Hiltbold

Les modifications du droit du bail proposées dans ces projets ont pour objectif d'empêcher les abus en matière de sous-location (en spécifiant que l'autorisation du bailleur doit être donnée par écrit et que la durée maximale est de deux ans), de simplifier la communication en cas de modifications unilatérales du contrat (en supprimant l'avis de confirmation d'échelon et en autorisant une signature mécanique) et d'assouplir les conditions de résiliation pour besoin propre du bailleur (besoin important et actuel mais pas forcément urgent). Plusieurs propositions de minorité ont été déposées. La commission adoptera à sa prochaine séance les rapports explicatifs relatifs aux trois projets; elle soumettra ensuite projets et rapports au Conseil fédéral pour avis. Le Conseil national devrait procéder à l'examen en première lecture lors de la session d'hiver 2022.

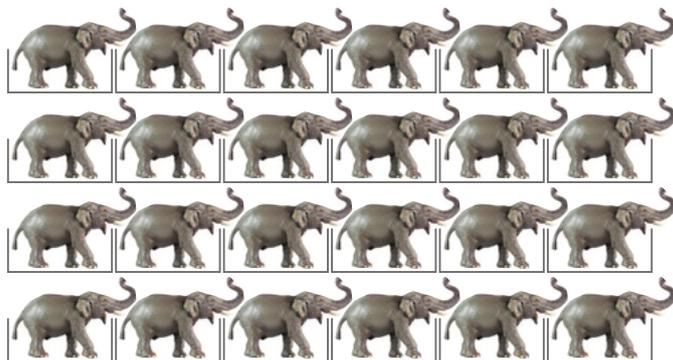
Ces propositions avaient fait l'objet d'une procédure de consultation à laquelle nous avons pris part en décembre 2021, en nous y déclarant favorables. Alors que les représentants des milieux locataires se montrent déjà scandalisés et menacent de référendum, nous relevons qu'il s'agit de modifications tout à fait acceptables pour mettre fin à certains abus en matière de sous-location, notamment, et pour permettre aux bailleurs qui souhaitent récupérer leur bien de le faire plus aisément. Il nous reste désormais à attendre de voir comment le Conseil national se prononcera en décembre 2022 pour des projets déposés entre 2015 et 2018!

**Réglementer la profession de courtier**

Durant la session du Conseil national de mois de juin 2022, un représentant des milieux locataires a déposé une initiative (22.446) pour réglementer la profession de courtier en immo-

bilier, avec pour objectif d'assurer la protection des acheteurs, des vendeurs et de ne pas surenchérir les prix de l'immobilier et les loyers. Nous relevons que le Code des obligations prévoit déjà des dispositions sur le contrat de courtage et que la protection contre les loyers est déjà prévue par le droit du bail, de sorte qu'une réglementation beaucoup plus stricte de l'activité des courtiers raterait sa cible. Il n'est de plus aucunement démontré que le courtage aurait pour effet de faire augmenter le prix des biens immobiliers et des loyers, comme il l'est soutenu dans cette initiative. ▲

## le stockage en grand

**BALESTRAFIC**

Espace garde-meubles

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



## Modules de formation

Formations rapides et professionnelles en droit du bail, PPE, courtage et procédures : nos modules assurent vos premiers pas ou rafraichissent vos connaissances.

<b>Module 1</b>	PPE	5 septembre 2022
<b>Module 2</b>	Conclusion du contrat de bail	19 septembre 2022
<b>Module 3</b>	États des lieux	3 octobre 2022
<b>Module 4</b>	Fin du contrat de bail	17 octobre 2022
<b>Module 5</b>	Loyer	31 octobre 2022
<b>Module 6</b>	Défaut de la chose louée	7 novembre 2022
<b>Module 7</b>	Contentieux	21 novembre 2022
<b>Module 8</b>	Procédure	5 décembre 2022
<b>Module 9</b>	Courtage	12 décembre 2022

**Lieu :** Centre de formation professionnelle de l'immobilier, rue de la Rôtisserie 4, Genève  
**Horaire :** les lundis de 8 h 30 à 11 h 30  
**Tarif :** CHF 250.– par module (3 heures)

## MODULES COMPTABILITÉ ET FISCALITÉ

Formations rapides et professionnelles pour comprendre et analyser des états financiers ou mettre en place une optimisation fiscale ! Nos modules assurent vos premiers pas ou rafraichissent vos connaissances.

<b>Module Comptabilité</b>	Comptabilité immobilière	7 octobre 2022
<b>Module 1</b>	Fiscalité immobilière	14 octobre 2022
<b>Module 2</b>	Fiscalité immobilière	21 octobre 2022

**Lieu :** Centre de formation professionnelle de l'immobilier, rue de la Rôtisserie 4, Genève  
**Horaire :** les vendredis de 8 h 30 à 11 h 30  
**Tarif :** CHF 300.– par module (4 heures)

### INSCRIPTIONS

En ligne sur  
[www.cgiconseils.ch/formations](http://www.cgiconseils.ch/formations)  
 ou scannez le QR code  
 pour y accéder directement



RÉGIE TOURNIER

**Gérance**  
**Copropriétés**  
**Ventes**  
**Valorisation**  
**Conseils**

Régie Tournier SA  
 Cours de Rive 4  
 1204 Genève

+41 22 318 30 70  
 regie@tournier.ch  
 www.tournier.ch

# Vous êtes propriétaire ou souhaitez le devenir ?

## Rejoignez la Chambre genevoise immobilière !

La Chambre genevoise immobilière est une association sans but lucratif qui s'engage depuis 100 ans pour la promotion, la représentation et la défense de la propriété foncière dans le Canton de Genève. La CGI a pour objectifs de :

- Défendre les intérêts collectifs et individuels de tous les propriétaires
- Représenter les propriétaires auprès des autorités
- Favoriser l'accèsion à la propriété

Le grand nombre d'adhérents à notre association nous permet d'être une force de proposition incontournable et un acteur de poids dans les négociations avec les associations de locataires et les autorités. En tant que propriétaire, vous pouvez adhérer à la CGI et soutenir ainsi notre engagement et notre travail quotidien en faveur de la propriété immobilière, tout en bénéficiant de nombreux avantages.

### Les sections de la CGI

- Section de propriétaires de villa (SPV)
- Groupement des propriétaires d'appartement (GPA)
- Groupement des propriétaires de biens immobiliers ruraux (GPR)
- Groupement des propriétaires commerciaux (GPC)

### Cotisation spéciale pour les PPE

Pour rappel, il existe une cotisation spécialement destinée aux PPE :

**si tous les copropriétaires d'une PPE souhaitent adhérer à la CGI, ils peuvent le faire collectivement et bénéficieront d'un tarif préférentiel de CHF 40.– par copropriétaire.**

Ce type d'adhésion est une alternative à l'adhésion individuelle. Bien entendu, si l'ensemble des copropriétaires ne souhaite pas devenir membre, il sera toujours possible, pour chaque propriétaire, d'adhérer de manière individuelle en payant alors la cotisation au tarif habituel de CHF 90.–.

### Prestations offertes aux membres

Que vous soyez propriétaire de villa, d'appartement, d'immeuble, ou en cours d'acquisition d'un bien immobilier, la CGI vous offre différentes prestations :

- Permanence juridique et fiscale gratuite\*
- Conseils juridiques et fiscaux à tarifs préférentiels
- Séances d'information gratuites (fiscalité, viager, accessions à la propriété...)
- Accès à toutes les publications et formules indispensables

– Abonnement au magazine Immoscope et à notre newsletter

– Tarifs préférentiels sur tous nos séminaires, cours et conférences

\* pour des questions simples

#### INFORMATIONS

ET INSCRIPTIONS :

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

Notre secrétariat se tient volontiers à votre disposition par téléphone, du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, au 022 715 02 00.

**RAPIDOsec**  
ASSÈCHEMENT DE MURS

### DÉSHUMIDIFICATION ACTIVE DE BÂTIMENTS SANS GROS TRAVAUX

C'est un cauchemar pour chaque propriétaire de maison :

le vieillissement naturel de l'isolation du bâtiment a pour effet une humidification grandissante de la maçonnerie. Naturellement l'humidité monte dans les murs par la charge négative de la maison. C'est à ce niveau qu'intervient **RAPIDOsec**.

Le système **RAPIDOsec** de déshumidification des murs utilise la différence de potentiel entre la maçonnerie et la terre environnante pour neutraliser l'effet de capillarité de l'eau. Ainsi l'eau redescend par effet de gravité et retourne dans la terre. Même des maçonneries très humides s'assèchent rapidement – quelques jours après l'installation déjà, l'odeur de moisi typique des murs humides disparaît. Des mesures de contrôle montrent le progrès du séchage dans les quelques mois après l'installation.

L'ingénieux système **RAPIDOsec** permet un échange d'ions naturel et un courant d'électrons entre la terre et la maçonnerie.



L'APPAREIL EST CONFIGURÉ SPÉCIFIQUEMENT POUR CHAQUE OBJET.

Ce système breveté (brevet autrichien n°411.278 et européen n°02450096.9) a subi des tests pendant deux ans à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Zurich (EPFZ) et son fonctionnement a été prouvé.

DE NOMBREUSES INSTALLATIONS EN SUISSE ROMANDE FONCTIONNENT À SATISFACTION !

**RAPIDOsec**

Av. des Boveresses 54 CH-1010 Lausanne 021/652 91 85  
info@rapidosec-suisse.ch www.rapidosec-suisse.ch



## AVANTAGES MEMBRES

Les membres de la CGI bénéficient de tarifs préférentiels auprès de plusieurs entreprises partenaires :

### RENOUVELLEMENT D'HYPOTHÈQUE

#### MONEYPARK

Grâce au partenariat entre MoneyPark et la CGI, les membres bénéficient d'un rabais exceptionnel de **50%** sur le forfait renouvellement d'hypothèque.

**L'accompagnement pour le renouvellement de votre hypothèque comprend :**

- l'analyse de votre situation
- l'élaboration d'une stratégie adaptée
- la recherche de la meilleure offre sur le marché
- le suivi de l'évolution de la valeur de votre bien

MoneyPark Genève,  
Rue du Mont-Blanc 16  
1201 Genève  
Tél. +41 22 730 10 10  
Email: info@moneypark.ch  
www.moneypark.ch/fr/

### AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION, REVÊTEMENT DE SOLS, DÉCORATION

#### Belsol – mitterer SA

*Parquets et revêtements de sols*  
5% de rabais sur les prix avant TVA  
Chemin de la Caroline 18A,  
1213 Petit-Lancy  
Tél. 022 792 26 00  
www.belsol.ch

#### Lachenal

*Revêtements d'intérieurs pour sols et murs, rideaux, stores et décoration*  
-5% jusqu'à CHF 5000.- TTC d'achat  
-10% dès CHF 5000.-, sauf parquet  
Rue de la Servette 25, 1201 Genève  
Tél. 022 918 08 88  
www.lachenal.ch

#### Line Office

*Mobilier contemporain pour le bureau et pour l'habitat*  
10% de rabais sur tous les articles  
Avenue Pictet-de-Rochemont 16,  
1207 Genève  
Tél. 022 707 40 20  
www.line-office.ch

#### Amstad Sols

*Sols et parquets*  
10% de remise sur le montant devisé  
Rue Pictet-de-Bock 3,  
1205 Genève  
Tél. 079 202 39 33 / 022 320 78 88  
www.amstad-sols.ch

### BIEN-ÊTRE

#### David Boisier, Feng-shui

*Expert en Feng Shui et Géobiologie*  
Remise de 15%  
Tél. 079 627 12 84  
www.fengshui-leman.ch

### COMBUSTIBLES

#### Bosson Combustibles SA

10% de rabais sur la livraison de big bag d'un stère de bois de chauffage en 25 cm, 33 cm ou 50 cm  
Chemin de la marbrerie 6,  
1277 Carouge  
Tél. 022 343 89 50  
www.bosson.ch

#### Mazout Von Ballmoos & Cie

*Mazout et carburants*  
De 1500 à 5999 litres = 1% en litres offerts  
De 6000 à 10 000 litres = 0,5% en litres offerts  
Au-delà rabais à discuter  
Rue Jacques-Grosselin 58,  
1277 Carouge  
Tél. 022 342 28 53  
www.mazoutvonballmoos.ch

### AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS, MEUBLES DE JARDINS

#### Boccard Parcs et Jardins SA

*Création et entretiens des aménagements extérieurs*  
10% de remise sur tous les travaux d'aménagement extérieur  
Croix-en-Champagne 6, La Petite Grave,  
1236 Cartigny  
Tél. 022 798 43 43  
www.boccardsa.ch

### ÉLECTRICITÉ

#### Soma électricité

*Travaux d'électricité générale*  
5% de rabais jusqu'à CHF 5000.- sur le montant devisé  
10% dès CHF 5000.- sur le montant devisé  
Rue des Arpenteurs 8,  
1217 Meyrin  
Tél. 022 782 55 60  
www.soma-electricite.ch

### SERRURIER

#### Almeida Clé

*Installation de serrures, coffres-forts, portes blindées, portes de garage ou verrous de sécurité*  
5% de rabais sur tous les produits,  
10% de rabais sur les coffres forts  
Avenue Pictet-de-Rochemont 19,  
1207 Genève  
Tél. 022 735 30 81  
www.almeida-cle.ch

### ÉLECTROMÉNAGER, SON & IMAGE

#### Maxi Discount

*Électroménager, son & image*  
10% sur tous les produits en vente dans les 4 magasins de Genève, sous réserve des articles en action.  
3% sur les articles en promotion  
Rue de la Terrassière 26,  
1207 Genève  
Tél. 022 700 93 84  
maxidiscout.ch

### DIAGNOSTIC, EXPERTISE IMMOBILIÈRE

#### Lamy Expertise

*Expertises de la valeur vénale immobilière, des techniques immobilières et expertises environnementales*  
5% de remise pour les professionnels sur l'ensemble des prestations  
Chemin du Pré-Puits 15,  
1246 Corsier  
Tél. 022 342 67 12  
www.lamy-expertise.ch

# Retrouvez tous nos conseils pratiques et les dernières actualités immobilières sur [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

