LE MARCHÉ IMMOBILIER EN SURCHAUFFE ?

Les taux d'intérêt continuent d'être à un niveau historiquement bas. Si cet état de fait a permis à de nombreuses personnes d'acquérir un logement en contractant une hypothèque à un taux avantageux, les volumes de crédits et de transactions qui en découlent sont sources d'une pression monétaire très inquiétante. Aussi, afin de garder le contrôle sur l'inflation et la hausse des prix, la Banque nationale suisse (BNS) songe à remonter les taux d'intérêt en agissant très prochainement sur le taux directeur.

Face à cette inévitable remontée des taux et au ralentissement de la croissance du secteur immobilier depuis 2009, un certain scepticisme a restreint l'engouement des investisseurs. En revanche, l'enthousiasme des banques envers la pierre reste très fort. Même si celles-ci demeurent plus exigeantes que l'année passée en termes de garanties et de solvabilité, elles n'anticipent pas toujours l'évolution des taux. En ignorant les multiples préventions de la BNS en ce qui concerne le spectre de bulle immobilière qui plane sur le sol helvétique, les banques ne mettent parfois pas suffisamment en garde des clients qui pourraient présenter des difficultés à rembourser les intérêts des crédits contractés à des taux qui ne pourront rester indéfiniment bas.

Dossier réalisé par Anthony Romagné

IMMOBILIER
IMMOSCOPE

L'ÉTAT DU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Les taux hypothécaires n'avaient pas été aussi bas depuis leur plongeon à l'automne 2008, une situation qui tend à faire évoluer les pratiques d'emprunt.

Le prix des transactions et le volume d'hypothèques sont toujours très élevés malgré le ralentissement de la croissance du secteur immobilier qui n'a pas complètement épargné le sol helvétique. Ce domaine, qui reste néanmoins une valeur-refuge, s'est aujourd'hui adapté à une activité plus restreinte, ce qui se ressent sur le contenu des crédits.

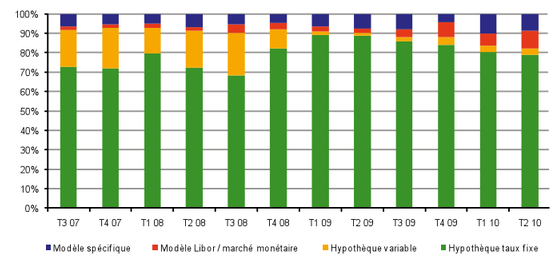
Quatre grands types de pratiques se distinguent pour un emprunt à l'origine d'un achat immobilier : les hypothèques à taux fixe, les taux variables, les modèles spécifiques (personnalisables) et bien sûr les emprunts adossés sur le Libor. Tous les trimestres, c'est l'organisme comparis.ch qui est chargé d'estimer le baromètre des hypothèques. Le scepticisme de certains emprunteurs face à des taux d'intérêt menaçant de remonter depuis longtemps ne semble pas freiner le volume d'hypothèques qui n'a cessé de croître depuis une dizaine d'années. Le contenu du marché des crédits a, quant à lui, également évolué. Globalement, les crédits à taux fixe perdent du terrain, mais ils restent majoritaires alors que l'on dénote une demande renforcée pour les hypothèques à taux variable. Pourtant, le coût de ce type d'hypothèque est resté à 2,7% au second trimestre, alors que le taux moyen des hypothèques à taux fixe sur cinq ans est passé de 2,5% à 2,3% et celles sur dix ans de 3,3 à 3,1%.

Regain d'intérêt pour les modèles Libor

Au deuxième trimestre, la demande en hypothèques à taux fixe est restée quasi identique par rapport au trimestre précédent, passant de 80 à 79%. En revanche, les hypothèques indexées sur le Libor ont de plus en plus de succès et représentent aujourd'hui 9% du total (cf. graphique 1). En effet, c'est actuellement l'option la moins chère pour financer un achat. Martin Scherrer, Expert ès banques, a déclaré dans le rapport trimestriel de comparis.ch : « Comme la BNS ne donne aucun signe permettant d'envisager une hausse à l'improviste, de plus en plus d'emprunteurs s'enhardissent et souscrivent une hypothèque indexée sur le Libor ». Les acteurs financiers jouent énormément sur les hésitations de la BNS qui tarde à faire remonter les taux directeurs pour éviter que le franc, déjà fort, ne se renchérisse davantage par rapport à l'euro.

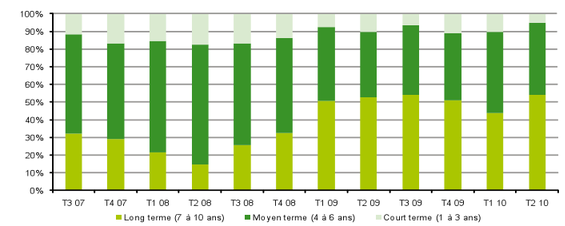
Types d'hypothèques demandés (graphique 1)

Source : comparis.ch



Hypothèques à taux fixe: durée demandée (graphique 2)

Source : comparis.ch



Recrudescence des hypothèques à long terme

Cette conjoncture jusqu'ici favorable aux emprunteurs se reflète aussi dans la demande en hypothèques à taux fixe. Ainsi, la demande de crédits pour de longues durées (entre 7 et 10 ans) s'est accrue de 10 points au deuxième trimestre 2010 pour s'établir à 54%. Par contre, les hypothèques fixes à moyen terme (entre 4 et 6 ans) et à court terme (entre 1 et 3 ans) ont perdu de leur attrait. 41% des demandeurs souhaitaient s'engager à moyen terme (contre 46% au trimestre précédent), et seulement 5% à court terme, soit moitié moins qu'au premier trimestre 2010 (cf. graphique 2). En raison de l'accroissement de la demande pour les crédits à long terme, la durée moyenne des hypothèques à taux fixe demandées a progressé de 6,5 à 7,2 ans.

Interview de Mme Coralie Chaillot,

Responsable de groupes de gestion auprès de Bory Immobilier

Pouvez-vous nous décrire l'état de forme actuel du marché immobilier ?

Depuis un an et demi, nous constatons un net ralentissement de la croissance dans le monde et en Suisse. A Genève, nous n'avons ressenti ce ralentissement que depuis le début de l'année.

Aussi, il ne concerne pas tous les biens et tous les montants. Pour les valeurs allant jusqu'à 3,5 millions, la demande est restée identique, les transactions se font assez rapidement et généralement au prix de l'offre. En revanche, pour les biens qui se situent au-dessus de cette valeur, les transactions se font beaucoup plus rares (immobilier de prestige et grands domaines). Aujourd'hui, nous ne sommes plus dans une situation de croissance et le rythme de croisière est plutôt entretenu par des personnes, souvent des étrangers, qui désirent acquérir un logement propre. Le marché immobilier a atteint un plafond où les plus-values ne sont plus aussi importantes et les investissements immobiliers sont nettement plus sporadiques.

Comment se passe le processus d'acquisition à l'heure actuelle et quelles sont les conditions d'octroi d'un logement ?

Depuis le début de l'année, les ventes prennent plus de temps et n'arrivent pas toujours à terme. Ce qui est nouveau, c'est que les banques, qui sont sollicitées par un client qui désire contracter un crédit, effectuent elles aussi une estimation de la valeur du bien immobilier. Il arrive fréquemment qu'elles évaluent ce bien en dessous de la valeur offerte à la vente. En conséquence, le futur acquéreur doit dégager une somme souvent supérieure aux 20% de fonds propres habituellement requis par les banques, ce qui peut faire échouer la transaction.

En règle générale, pouvez-vous nous dire quels crédits correspondent à quels clients ?

Cela dépend de leur âge, de leur comportement vis-à-vis du risque et de la raison qui motive cet investissement. S'il s'agit de l'achat d'un logement de famille, il est actuellement préférable d'opter pour une hypothèque fixe à long terme afin de sécuriser son logement et de moduler avec une hypothèque à taux variable à court terme. S'agissant d'un logement propre, nous conseillons aux acquéreurs de prévoir un apport supérieur aux 20% habituellement exigés par les banques avec une hypothèque à taux fixe bloquée à un niveau suffisamment bas, ce qui leur permet de faire face à une éventuelle montée des taux sans risquer de se faire déloger. Par contre, si le client désire acquérir un logement par volonté d'investissement, le crédit le plus adéquat est davantage une hypothèque à taux variable de façon à pouvoir s'en libérer plus facilement en cas de revente.

Ne pensez-vous pas, au regard du volume des transactions et des hypothèques, que les acteurs bancaires et immobiliers sont trop confiants face au marché ?

Aujourd'hui, les acteurs sont beaucoup moins confiants que l'année passée. D'ailleurs et comme dit précédemment, les banques font plus d'estimations avant d'accorder les crédits et accordent les hypothèques selon les estimations qu'elles jugent justes à leurs yeux. Avant, les banques prêtaient plus facilement à partir du moment où les futurs acquéreurs disposaient de 20% de fonds propres, sans vraiment faire attention au rapport montant demandé / bien acheté.

Lors de ses déclarations, la BNS évoque très souvent une éventuelle remontée des taux d'intérêt. Selon vous, est-ce une crise annoncée ou une mise en garde pessimiste ?

Actuellement, les taux d'intérêt sont au plus bas. Pour l'instant, nous ne pensons pas que les taux augmenteront drastiquement dans les six prochains mois. Par contre, à terme, ce sera inévitable, c'est la raison pour laquelle nous conseillons aux clients de privilégier les taux fixes afin de se protéger au mieux de cette remontée prochaine.

IMMOBILIER
IMMOSCOPE

LA SUR-CONFIANCE DU MARCHÉ

Les hautes instances de contrôle financier ne parviennent visiblement pas à calmer l'ardeur du crédit. L'excès de confiance peut pourtant s'avérer être un gros risque pour le marché.

La BNS est responsable de la politique monétaire du pays. Ainsi, pour maintenir la stabilité des prix, elle esquisse une prévision d'inflation à moyen terme qui sert de base à la réévaluation du taux de référence, à savoir le modèle Libor à trois mois. Sous la menace d'une inflation qui aurait pour conséquence une perturbation du marché, la BNS remontera nécessairement le taux directeur dans un avenir très proche. Pourquoi est-ce si urgent ? Tout simplement pour garder le contrôle de l'inflation. La réévaluation du taux de référence doit se faire au moins un an avant d'afficher un effet réel sur les taux des autres crédits.

Maintes fois la BNS a exprimé des mises en garde à l'attention des banques à propos de l'octroi de crédit. S'exprimant à l'Université de St-Gall en mars dernier, le président de la direction générale de la BNS, Philipp Hildebrand, a encore demandé aux banques et preneurs de crédit de faire preuve d'une « grande prudence » face à la croissance des crédits hypothécaires et à la hausse persistante des prix de l'immobilier. En effet, la pression monétaire qui découle de la sur-confiance envers le marché est une véritable bombe à retardement. La BNS fait son travail de prévention et d'arbitrage à l'encontre des banques, mais son autorité semble timorée. De leur côté, les acteurs du domaine assurent exiger suffisamment de preuves de solvabilité à leurs clients. A ce sujet, Coralie Chaillot, Responsable de groupes de gestion auprès de Bory Immobilier, déclare « que les banques qui sont sollicitées par un client désirant contracter un crédit effectuent elles aussi une estimation de la valeur du bien immobilier. »

Un crédit à tout prix

Les crédits hypothécaires très bas sont donc à l'origine de ce climat de sur-confiance, et il convient aux banques d'examiner avec vigilance les octrois de crédits, facteurs principaux de l'augmentation générale des prix. Cette idée de liquidités sans limite peut causer des distorsions sur le marché immobilier, créant ainsi une bulle où les preneurs de crédits ne seraient plus forcément en mesure de rembourser leur hypothèque suite à l'augmentation des taux d'intérêt. Même derrière ses garde-fous (salaires importants, garanties bancaires), la Suisse n'est pas à l'abri des intempéries économiques et la pression sur le secteur immobilier est très forte.

Dans une déclaration au journal économique *Finanz und Wirtschaft* (éd. du 17 juillet 2010), le patron du groupe Raiffeisen, Pierin Vincenz, estimait : « Le risque qu'une bulle immobilière surgisse est faible ». Pourtant, selon Patrick Raaflaub, directeur de la FINMA, l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers, « tous les ingrédients d'une grosse bulle immobilière sont réunis en Suisse ». Effectivement, la faiblesse des taux d'intérêt incite les ménages à contracter des crédits en investissant dans un bien immobilier, mais cette forme d'endettement peut s'avérer nuisible. Les divergences d'opinion sont donc fréquentes entre les acteurs des secteurs financiers et immobiliers. Peut-on pour autant considérer que les banques diffusent un climat de sur-confiance ou plutôt que la BNS est responsable d'un excès de pessimisme ?

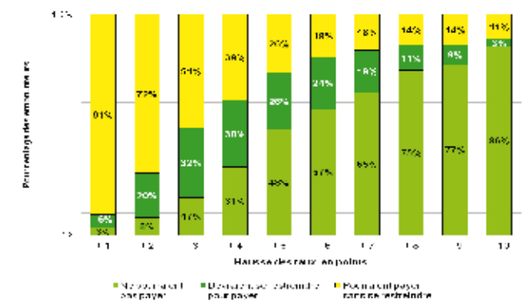
Des clients sacrifiables

C'est donc l'évolution extrêmement rapide du taux de change vis-à-vis de l'euro qui constitue la cause principale de la tant redoutée remontée des taux d'intérêt. L'institut comparis.ch, qui a établi une étude auprès de 1'212 emprunteurs résidant en Suisse, a cherché à savoir si les propriétaires qui ont souscrit une hypothèque pourraient faire face à une remontée des taux selon le niveau de cette hausse. Actuellement, les propriétaires immobiliers paient en moyenne environ 3% d'intérêts pour leur hypothèque. A titre de comparaison, après l'éclatement de la bulle immobilière des années 90, les taux étaient remontés entre 6 et 9% d'intérêts selon le type d'hypothèque contracté.

Au regard du volume de crédits, certains emprunteurs seraient assujettis à une situation inquiétante. Cependant, ces clients bancaires dont la solvabilité semble de moindre envergure ne devraient pas pour autant ébranler un système aujourd'hui beaucoup plus ma-

Que se passerait-il en cas de hausse des taux hypothécaires ?

Source : comparis.ch



ture que celui d'avant la crise des années 90. Selon le graphique tiré de cette enquête, un relèvement d'un point des taux hypothécaires ferait que 3% des preneurs de crédits ne seraient plus en mesure de rembourser les intérêts de leur dette et 6% ne le pourraient qu'en se privant par ailleurs. Dans le cas où les taux d'intérêt remonteraient de 5 points, la situation serait plus dramatique puisque ce serait 48% des propriétaires interrogés qui ne pourraient plus rembourser leur crédit et 26% qui devraient se restreindre sur d'autres dépenses. Néanmoins, on peut relativiser la situation, de nombreux emprunteurs ont déjà remboursé une grosse partie de leur hypothèque et, à ce jour, l'emprunt moyen s'élève à 54 % du montant du bien immobilier. Aussi, l'emprunt ne correspond qu'à seulement 80 % de la valeur du bien au maximum, du fait du minimum d'apport requis exigé communément par les banques (20%).

Remise en cause du système financier

Selon la BNS, les banques n'ont visiblement rien appris de la crise des années 90. Leur engouement vis-à-vis de la pierre durant les difficultés économiques est fréquent alors qu'elles délaissent totalement l'immobilier lorsque la bourse se redresse. La BNS évoque une application moins rigoureuse des standards de prêt. Selon Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière, ce relâchement serait dû à un accroissement de la concurrence.

L'autre source d'inquiétude de la BNS serait l'état d'esprit des deux géants bancaires helvétiques : UBS et Credit Suisse. La sonnette d'alarme a été tirée en 2009, suite aux manœuvres financières qui avaient provoqué des dépréciations de plus de 50 milliards de dollars et des pertes énormes. En conséquence, les autorités suisses avaient dû renflouer UBS et la BNS avait octroyé une somme de 45 milliards pour relancer le bateau. Même si à ce jour, UBS a remboursé la totalité de son crédit, cet état d'esprit (too-big-to-fail = trop grandes pour faire faillite) est à l'origine de la création d'une commission d'experts gouvernementale dont le rapport préconise une modification de leur structure. En effet, ces deux ténors détiennent à eux seuls l'équivalent en actions de plus de quatre fois le produit national brut (PNB) de la Suisse. Ces experts avaient proposé d'externaliser les fonctions « vitales » des grandes banques, c'est-à-dire d'opérer une scission de ces activités afin de protéger la clientèle.

IMMOBILIER
LOGEMENT

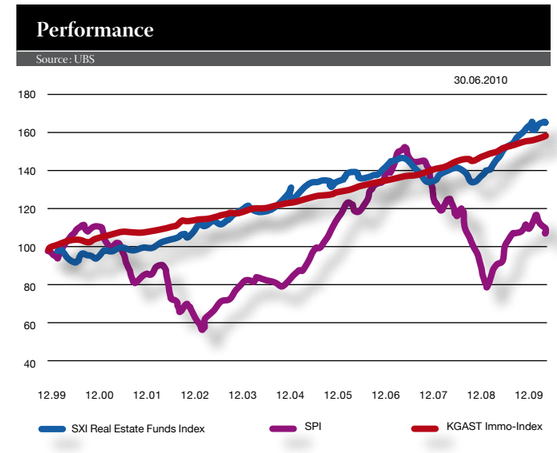
Perspectives ET POSSIBILITÉS DE PLACEMENT

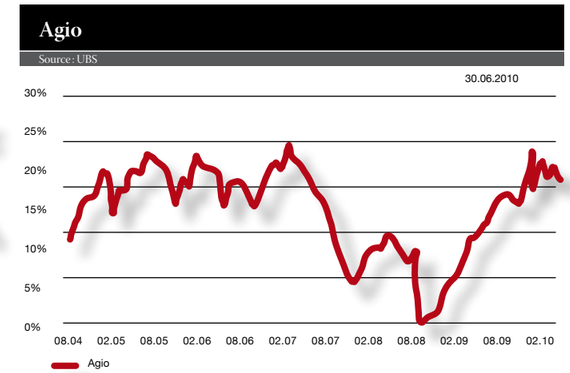
Dans son dernier bulletin trimestriel, la BNS note: « Le volume des prêts hypothécaires continue d'augmenter fortement dans l'immobilier résidentiel. Cette croissance – et, avec elle, l'évolution des prix de l'immobilier – représente un risque auquel la Banque nationale doit accorder toute son attention ». Sur la base de ces propos, la presse a parlé de bulle immobilière en Suisse, faisant ressurgir le spectre des années 90.

Or, force est de reconnaître que plusieurs pays/régions sont touchés par une importante crise immobilière. Cependant, ceci ne concerne en aucun cas la Suisse, même si quelques surcapacités sont présentes dans certains sous-segments ou régions. La hausse de 5% des prêts hypothécaires octroyés pour l'achat de logements privés reflète les taux d'intérêt bas et le fait que l'immobilier reste abordable. En ce qui concerne les prix, ceux des surfaces commerciales et des immeubles de rapport, ont augmenté légèrement plus que l'inflation sur la dernière décennie, soit au rythme de 2%. Les prix des bureaux et du résidentiel n'ont progressé que de 1% environ par an.

Le marché résidentiel sera globalement en équilibre ces prochaines années, l'offre et la demande reculant légèrement. Certains sous-segments (immeubles neufs) verront une hausse sensible du taux de vacances, selon les régions. Le secteur des bureaux est en équilibre dans les principales villes et le taux de vacances est faible. Une tendance se dégage depuis peu, soit la fuite vers la périphérie où quelques surcapacités existent. L'immobilier commercial verra l'arrivée d'importants projets d'ici 2011, ce qui créera un excédent de surfaces se traduisant par une hausse du taux de vacances et une modeste pression sur les prix, sauf pour les emplacements de premier choix. Comme les taux d'intérêt resteront bas, il ne convient pas de s'attendre à de grandes variations des prix et des loyers.

Cette stabilité de l'immobilier peut être mise à profit par les investisseurs, car beaucoup de sociétés et de fonds immobiliers sont cotés en Suisse. Leurs performances ont été excellentes en 2009, soit 13,3% pour les sociétés immobilières et 18,7% pour les fonds immobiliers, avec une volatilité égale à moins d'un quart de celle de l'indice boursier global SPI. Les fonds immobiliers ont été également positifs en 2008, rapportant 4,7%. Leur rendement est relativement stable dans le temps, car la vaste majorité des portefeuilles est investie dans le résidentiel. En 2009, le rendement du dividende a atteint 3,6%. Les fonds, au nombre de 19, sont victimes de leur succès et se traitent désormais avec une prime sur la valeur d'actifs qui se situe entre 15 et 45%. Ce segment est intéressant pour les investisseurs domestiques, surtout la nouvelle génération qui fait supporter tous les impôts par le fonds. Ainsi, le détenteur ne paie ni impôt anticipé sur le coupon, ni impôt sur le revenu ou sur la fortune. Ce créneau est dynamique, plusieurs fonds ayant été émis récemment. Notre préférence va au Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, dont le rendement est de 3% et la prime de 15%. Le fonds n'est endetté qu'à hauteur de 11% et dispose d'un potentiel d'accroissement des loyers. De plus, sa volatilité est basse, s'affichant à 5,3 sur 3 ans (le SPI en est à 20). Les sociétés immobilières sont plus volatiles, car investissant prioritairement dans les bureaux et les surfaces commerciales.





Roland Duss
Directeur de recherche
Banque Gonet & Cie

LA **RÉVISION DU DROIT DU BAIL** EST À NOUVEAU D'ACTUALITÉ

Avant l'été, deux décisions importantes ont été prises au Parlement fédéral, donnant ainsi de l'espoir à tous ceux qui souhaitent un droit du bail plus simple, plus stable et plus transparent.

Tout d'abord, le Conseil des Etats est entré en matière sur le projet de révision présenté par le Conseil fédéral. Ensuite, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a changé d'avis et se prononce désormais, elle aussi, en faveur du projet.

Les multiples tentatives de réaménagement du droit du bail ont donné lieu à de fréquents débats ces dix dernières années, aussi bien aux Chambres qu'au sein du corps électoral, appelé à se prononcer tantôt sur des révisions législatives, tantôt sur des initiatives populaires. Les associations de propriétaires et de locataires n'ayant jamais réussi à se mettre d'accord, toutes les tentatives de modernisation du droit du bail ont échoué. Les circonstances ont changé le 13 novembre 2007, puisque l'ensemble des associations faîtières concernées sont parvenues, ce jour-là, à s'entendre sur les axes principaux d'une révision.

Dans sa version adoptée par la commission du Conseil national, le projet est très proche de cet accord de 2007, ce qui lui donne un maximum de chances en cas de votation populaire. Il est équilibré et prévoit en particulier que le caractère potentiellement abusif d'un loyer initial soit évalué en fonction d'un système de loyers d'objets comparables. Il s'agit d'une approche pertinente, dès lors qu'il existe aujourd'hui des méthodes fines et scientifiquement solides pour mesurer des loyers comparatifs. Pour ne pas introduire de biais dans le système, les logements subventionnés ne seront pas englobés dans les loyers comparatifs.

En cours de bail, le projet prévoit un système de loyers indexés, qui aura pour principal effet de simplifier le droit et de le rendre plus transparent et compréhensible, tant pour le bailleur que pour le locataire. S'agissant de l'indice de référence, la commission retient judicieusement l'indice suisse des prix à la consommation, qui régit de nombreux aspects de la vie économique et sociale du pays. Il n'y a aucune raison que les relations entre bailleurs et locataires obéissent à un indice spécifique tel que celui proposé par le Conseil fédéral (indice des prix à la consommation dont seraient retranchés les coûts du logement et de l'énergie).

La commission propose aussi à juste titre d'abandonner une disposition introduite par le Conseil des Etats selon laquelle, dans un délai de cinq ans après la conclusion du bail, il serait possible d'adapter le loyer en fonction de la statistique des objets comparables. Cette disposition est de nature à rompre l'équilibre général et n'avait par ailleurs jamais été débattue, ni lors des négociations de 2007 entre les partenaires sociaux, ni lors de la procédure de consultation.

Il s'agit maintenant que le plénum du Conseil national donne à son tour une chance, lors de la session d'automne, à la modernisation du droit du bail. Si l'entrée en matière devait être refusée, les chances de pouvoir supprimer le couplage tant décrié entre les loyers et le taux hypothécaire de référence seraient durablement compromises. Enfin, le niveau historiquement bas des taux hypothécaires ne va pas se maintenir à long terme. Tôt ou tard, les taux remonteront, ce qui risque de conduire à des crispations sociales.

Olivier Rau
Secrétaire général de l'USPI Vaud

IMMOBILIER
HABITAT

Cuisine design

La cuisine ouverte a plus que le vent en poupe et franchit un nouveau cap : les cloisons sont abattues pour créer une convivialité maximale avec l'espace habitable. Nouvelles vedettes, l'îlot central et le design en arc où prime l'ergonomie.
En conjuguant l'excellence des matériaux, la mixité des styles et l'audace des couleurs, les nouveaux designers façonnent des cuisines qui vous ressemblent.

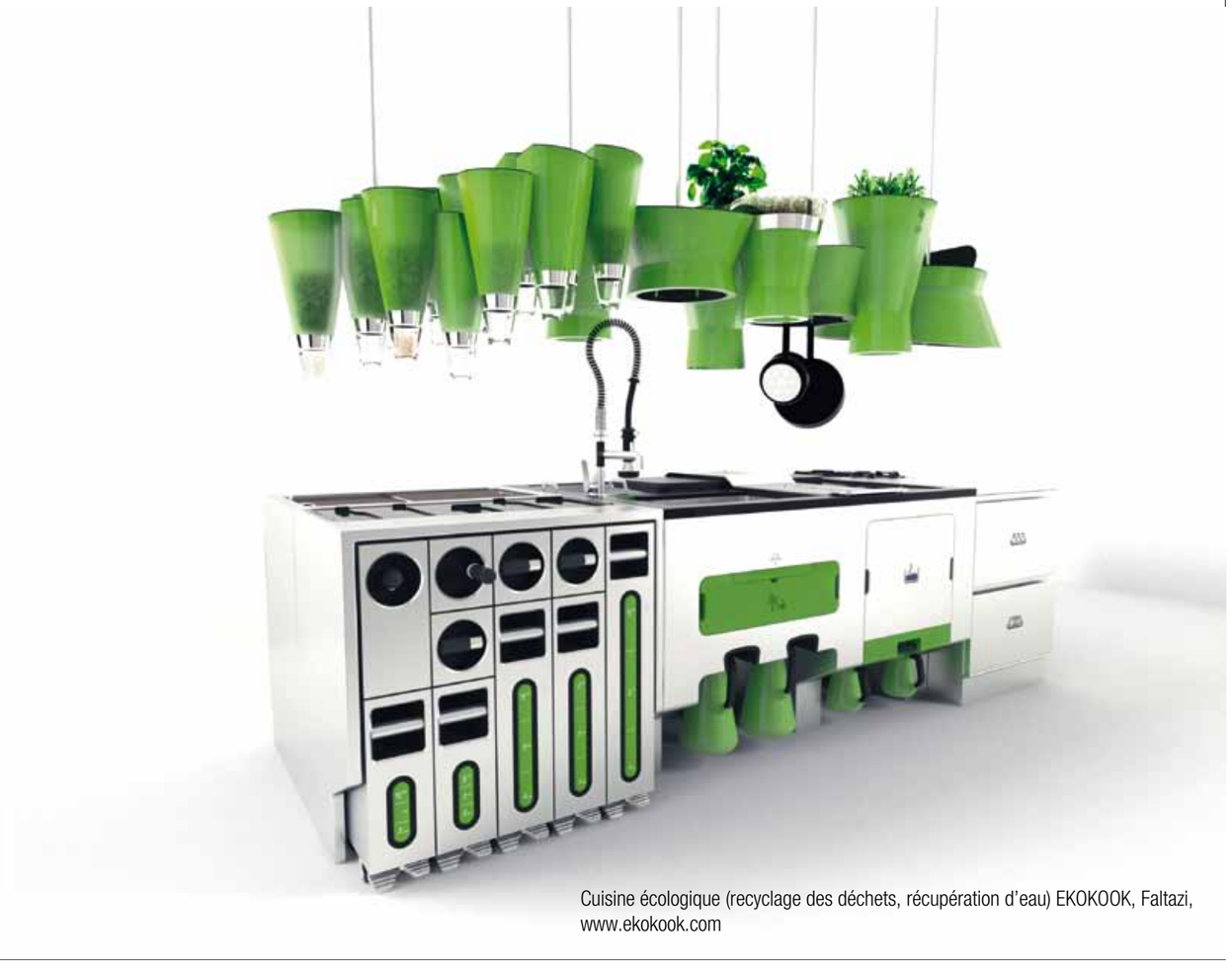
Manon Boulachin

Collection +ARTESIO, Poggenpohl, www.poggenpohl.de

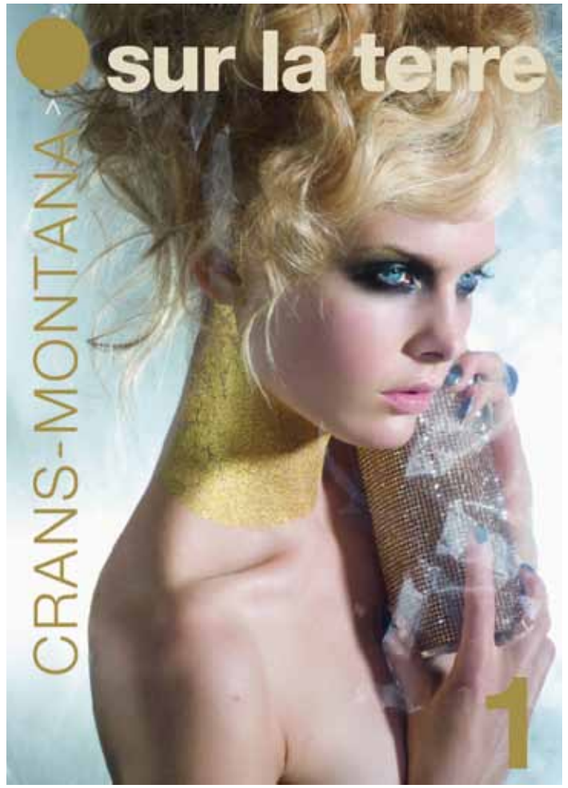
Cuisine FIERA, Miton, www.miton.it

Cuisine bulle SHEER, Pedini Cucine, www.sheer.it

Ilot courbé ARTIKA, Pedini Cucine, www.pedini.it



Cuisine écologique (recyclage des déchets, récupération d'eau) EKOKOOK, Faltazi, www.ekokook.com

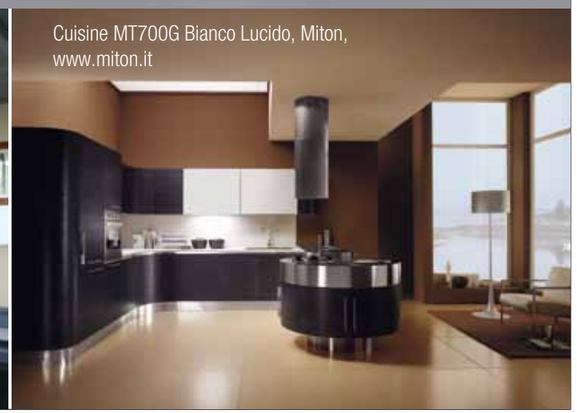


Cuisine îlot Drawer Kitchen, Schiffini, www.schiffini.it

Original Circle® Kitchen, Compact Concepts, en colonne avec socle rotatif, www.compact-concepts.com

Collection MARECUCINA, Alno, www.alno.ch

Comptoir bar Grande Croisière, Deck Line, www.deckline.com


Cuisine MT700G Bianco Lucido, Miton, www.miton.it

COMPTOIR IMMOBILIER

ANIÈRES

Cette belle maison de caractère édifiée sur une parcelle arborée de 4'470 m², jouit d'un cadre bucolique et d'une vue dégagée sur la campagne environnante. Les pièces à vivre profitent d'une excellente luminosité. Spacieux séjour et salle à manger entourés de grandes baies vitrées. Cuisine équipée. 3 chambres. Sous-sol aménagé. Couvert à voitures.

CHF 3'100'000.- **Ref. 7596**

www.comptoir-immo.ch VENTE: +41 (0)22 319 08 03/18
Cours de Rive 7 - CP 3753 - 1211 Genève 3 - ventes@comptoir-immo.ch COURTIERS PARTENAIRES uspi genève vaud

COMPTOIR IMMOBILIER

GENÈVE

Situé sur les rives du Rhône, au 6ème étage d'un immeuble de standing, ce spacieux appartement traversant bénéficie d'une magnifique vue sur Genève, la cathédrale et le Jet d'eau. Ses 240 m² habitables offrent de généreux espaces de vie composés de belles pièces de réception et complétés par une terrasse avec vue panoramique et excellente orientation.

CHF 3'300'000.- **Ref. 9496**

www.comptoir-immo.ch VENTE: +41 (0)22 319 08 03/18
Cours de Rive 7 - CP 3753 - 1211 Genève 3 - ventes@comptoir-immo.ch COURTIERS PARTENAIRES uspi genève vaud

COMPTOIR IMMOBILIER

VESSY

Beaucoup de charme pour cette maison individuelle de 250 m² habitables édifiée sur une parcelle arborée de 2'430 m² située dans un quartier calme et résidentiel. Les pièces, réparties sur 2 niveaux, comprennent notamment un salon-salle à manger, une cuisine équipée, 5 chambres. Le sous-sol est aménagé. Garage individuel en annexe. Des travaux sont à prévoir.

CHF 4'600'000.- **Ref. 9259**

www.comptoir-immo.ch VENTE: +41 (0)22 319 08 03/18
Cours de Rive 7 - CP 3753 - 1211 Genève 3 - ventes@comptoir-immo.ch COURTIERS PARTENAIRES uspi genève vaud

COMPTOIR IMMOBILIER

SATIGNY

Située en campagne Genevoise, dans un environnement calme et champêtre, cette demeure Bourgeoise est édifiée sur une belle parcelle de terrain de 8'380 m² bénéficiant d'une agréable vue dégagée et d'un caractère privatif. La maison offre de nombreuses pièces réparties sur 600 m² habitables et 3 niveaux. Sous-sol de 130 m². Rénovations à prévoir.

Prix sur demande. **Ref. 10434**

www.comptoir-immo.ch VENTE: +41 (0)22 319 08 03/18
Cours de Rive 7 - CP 3753 - 1211 Genève 3 - ventes@comptoir-immo.ch COURTIERS PARTENAIRES uspi genève vaud

LAKE PROPERTY

Rue Kléberg 6, 1201 Genève
Tel +41 (0)22 347 71 61
1gevray@lakeproperty.ch

Résidence de luxe au centre de Genève

Cette sublime construction neuve de luxe au coeur de la rive droite de Genève se situe à 150 mètres du lac. Elle se compose de 25 appartements de haut standing répartis sur 8 étages, offrant des surfaces jusqu'à 450m² et jusqu'à 5 chambres à coucher. "1 Gevray" a été conçu pour offrir un cadre de vie sûr, confortable et pratique; garage souterrain avec accès direct à chaque appartement et service de conciergerie 24/7. Le design des intérieurs des appartements, réceptions et jardins a été conçu par Piero Lissoni Associati, architectes italiens. Ce projet sera réalisé avec des matériaux de qualité supérieure: pierres naturelles, bois nobles, cuisines et salles de bains de luxe, dans une somptueuse construction contemporaine. De plus, cet immeuble résidentiel profite d'une situation exceptionnelle au centre de Genève, entouré des hôtels les plus luxueux et à deux pas d'excellents restaurants. Son accès à la gare, à l'aéroport et aux autoroutes est facile et rapide.

COGESTIM

uspi vaud

Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

OBJET RARE

ST-SULPICE — Prix sur demande

Magnifique villa d'exception « Pieds dans l'eau », 480 m² hab, ascenseur et pool house avec piscine à débordement chauffée. Parcelle de 2'136 m2, accès au Lac, calme et tranquillité. Propriété unique d'exception !

M. Petito et M. Fernandez 021/321.77.70

LE MONT-SUR-LAUSANNE — CHF 1'490'000.-

Magnifique villa individuelle d'env. 300 m2 utiles, 8 pièces, séjour, cheminée, cuisine équipée et sauna/jacuzzi, garage double souterrain. Possibilités diverses d'accès indépendants.

M. Petito et M. Fernandez 021/321.77.70

NOUVEAU

MEX — CHF 2'700'000.-

Magnifique villa individuelle d'env 300m2 sur parcelle de 1'452m2. Splendides jardin et terrasse. Propriété chaleureuse et accueillante, idéale famille à la recherche de tranquillité. Maison totalement rénovée avec goût et matériaux de qualité.

M. Petito et M. Fernandez 021/321.77.70

COUP DE COEUR

GOLLION — CHF 1'180'000.-

Villa individuelle de 5,5 pièces – 169 m2, sur un niveau, cuisine agencée, véranda, salon-salle à manger avec cheminée et poutres apparentes. Sous-sol excavé, 2 caves, buanderie, garage double.

M. Sgoifo 021/804.17.30

DERNIER APPARTEMENT

FECHY — CHF 860'000.-

AU CŒUR DU VIGNOBLE nouvelle promotion « LES RESIDENCES DU VILLAGE » Il reste un appartement de 4,5 pièces duplex de très bon standing. Pompe à chaleur avec sondes terrestres et panneaux solaires pour la production d'eau.

M. Sgoifo 021/804.17.30

CHAVANNES-DE-BOGIS — Dès CHF 590'000.-

Projet de construction de 5 immeubles de 6 appartements chacun. Du 2 au 4,5 pièces. Quartier calme et verdoyant, proche de nombreux commerces ainsi que de l'autoroute.

M. Infantolino et M. Grospierre 022/990.93.08

Compétence, expérience, proximité...

VUE PANORAMIQUE

CRANS-PRES-CELIGNY — Dès CHF 2'470'000.-

Construction de 12 villas de luxe dans un parc sécurisé avec vue imprenable sur le lac et les Alpes. Aménagement intérieur de haut standing, spacieuses terrasses avec piscine ou jacuzzi, parking souterrain, ascenseur privatif.

M. Infantolino et M. Grospierre 022/990.93.08

VUE LAC ET ALPES

BASSINS — CHF 1'040'000.-

Pour les amoureux de la nature, maison à rénover avec importantes possibilités d'agrandissement. Vue sur le lac et les Alpes. Quartier résidentiel et verdoyant hors des nuisances.

M. Infantolino 022/990.93.14

GILLY — CHF 2'250'000.-

Ravissante maison villageoise de 8 pièces, d'env. 560 m² de surface utile, dont env. 350 m² habitables. Terrain d'env. 800m2 avec piscine. Proche des commodités. 2 places de parc ext. et possibilité d'acquérir 2 boxes en sus.

M. Infantolino et M. Grospierre 022/990.93.08

PRANGINS — CHF 1'800'000.-

Ravissante maison à caractère traditionnel à rénover. Cette parcelle de 1502m² peut faire également faire l'objet d'une nouvelle construction familiale de 2 logements maximum. CUS 0,2.

M. Infantolino 022/990.93.14

NOUVEAU

GINGINS — CHF 1'120'000.-

Charmante maison de village pour amateur «d'ancienne pierre» située au centre du village, comprenant 2 appartements loués. Possibilité d'acquérir un jardin d'env 400m² en sus.

M. Infantolino au 022/990.93.14

VUE PANORAMIQUE

CORSIER SUR VEVEY — CHF 1'590'000.-

Luxueuse villa individuelle nichée au cœur des vignes avec vue panoramique sur le Léman. Piscine à débordement. 3.5 pièces, surface habitable de 96 m2 + disponible de 52 m2 aménagé

M. Petito et M. Fernandez 021/321.77.70

Télécharger directement votre dossier sur notre site ***www.cogestim.ch***

LAUSANNE	MORGES	NYON	PAYERNE	ROLLE	YVERDON-LES-BAINS
Rue Etraz 5	Grand-Rue 25	Rue Jules-Gachet 5	Rue de Lausanne 26	Grand-Rue 12	Rue du Casino 3
021 321 77 70	**021 804 17 30**	**022 990 93 08**	**026 662 48 68**	**021 822 08 60**	**024 422 12 12**

BB BROLLIET

AGENCE IMMOBILIÈRE

VENTES RÉSIDENTIELLES

Amoureux du lac

COLOGNY

Située sur le coteau de Cologny, cette propriété jouit d'un panorama sur le lac. Construite en cèdre rouge, cette magnifique villa offre une surface utile d'env. 640 m2. Son espace de vie se compose de belles réceptions en enfilade, cuisine équipée, chambre à coucher principale en suite avec petit salon, sdb et dressing, 6 chambres à coucher, 4 sdb, et nombreux espaces dédiés aux loisirs. Cette villa vous séduira par ses volumes et ses finitions.

Prix de vente sur demande Réf. 5614

Un regard sur le lac

VÉSENAZ

Située aux portes de la ville, à deux pas du lac, cette propriété jouit d'une situation d'exception. Belle parcelle verdoyante et bien arborisée, sans vis-à-vis, offrant un magnifique panorama sur le Lac Léman et le Jura. La villa dispose de beaux espaces. Possibilité d'agrandissement ou de construction d'une nouvelle villa d'env. 323 m2 hab. Amoureux du lac, vous aurez la possibilité d'un accès direct à ce dernier et d'un amarrage à un corps-mort.

Prix de vente sur demande Réf. 10264

La vigne à portée de mains

COLLONGE-BELLERIVE

Cette maison d'environ 500 m2 sise dans un quartier calme et résidentiel, offre à votre regard une magnifique vue sur le Jura, le lac et les vignes alentours. Ces trois niveaux vous offriront une vaste et lumineuse réception, trois chambres à coucher ainsi qu'une chambre de maître incluant son dressing et un bureau. Le salon/salle à manger vous confèrera la joie du quotidien, grande cuisine avec coin repas, piscine chauffée, carnotzet. Garages.

Prix de vente sur demande Réf. 4507

Un écrin dans la ville

VIEILLE-VILLE

Splendide appartement de 3 pièces situé au coeur de la Vieille-Ville, dans un immeuble classé du XVIIème siècle. Entièrement rénové avec goût, ce logement est vendu meublé. Il se compose d'un hall d'entrée donnant dans le séjour avec cheminée, cuisine entièrement équipée avec plan central, ouverte sur le séjour, salle de douche, wc invités et chambre à coucher côté cour. Possibilité de location d'une place de parking à proximité.

Prix de vente sur demande Réf. 9804

LOCATIONS RÉSIDENTIELLES

L'allure des voiles

GENEVE

Sur le Quai Gustave-Ador, spacieux appartement de 6 pièces d'une surface d'environ 200 m². Situé au rez-de-chaussée avec terrasse et jardin. Hall d'entrée, vestiaire, wc invités, grand salon avec cheminée, salle à manger avec accès terrasse. Belle cuisine équipée. 3 chambres à coucher avec salles de bains attenantes. Nombreuses armoires. Cave. Libre de suite.

Loyer sur demande Réf. 41655

L'élégance discrète

QUARTIER EGLISE RUSSE

Spacieux et lumineux appartement d'env. 285 m2 en duplex, entièrement rénové dans bel immeuble ancien.
Belles réceptions en enfilade avec cheminées décoratives, cuisine équipée avec coin repas, 5 chambres à coucher, petit salon TV, 3 salles de bains.
Appartement de 2 pièces indépendant comprenant : un salon avec kitchenette, chambre à coucher, salle de douche.

Loyer sur demande Réf. 41097

www.brolliet.ch

Ventes Résidentielles 022 908 24 00 ventes@brolliet.ch
Locations Résidentielles 022 908 23 12 residentielles@brolliet.ch

uspi genève

COURTIERS PARTENAIRES

BORY immobilier

> FLORISSANT / Fr. 1'900'000.-
Face au parc Bertrand, appartement d'angle de cinq pièces (128m²) situé au troisième étage d'un immeuble construit dans les années septante. Salon, salle à manger, cuisine avec coin repas, deux chambres à coucher. Cave et place de parking en sous-sol.

> EAUX-VIVES / Fr. 2'225'000.-
Local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble implanté au cœur du quartier des Eaux-Vives, à proximité immédiate de toutes les commodités. Il offre une surface de 191m² (PPE) répartie sur deux niveaux. Quatre emplacements de parking.

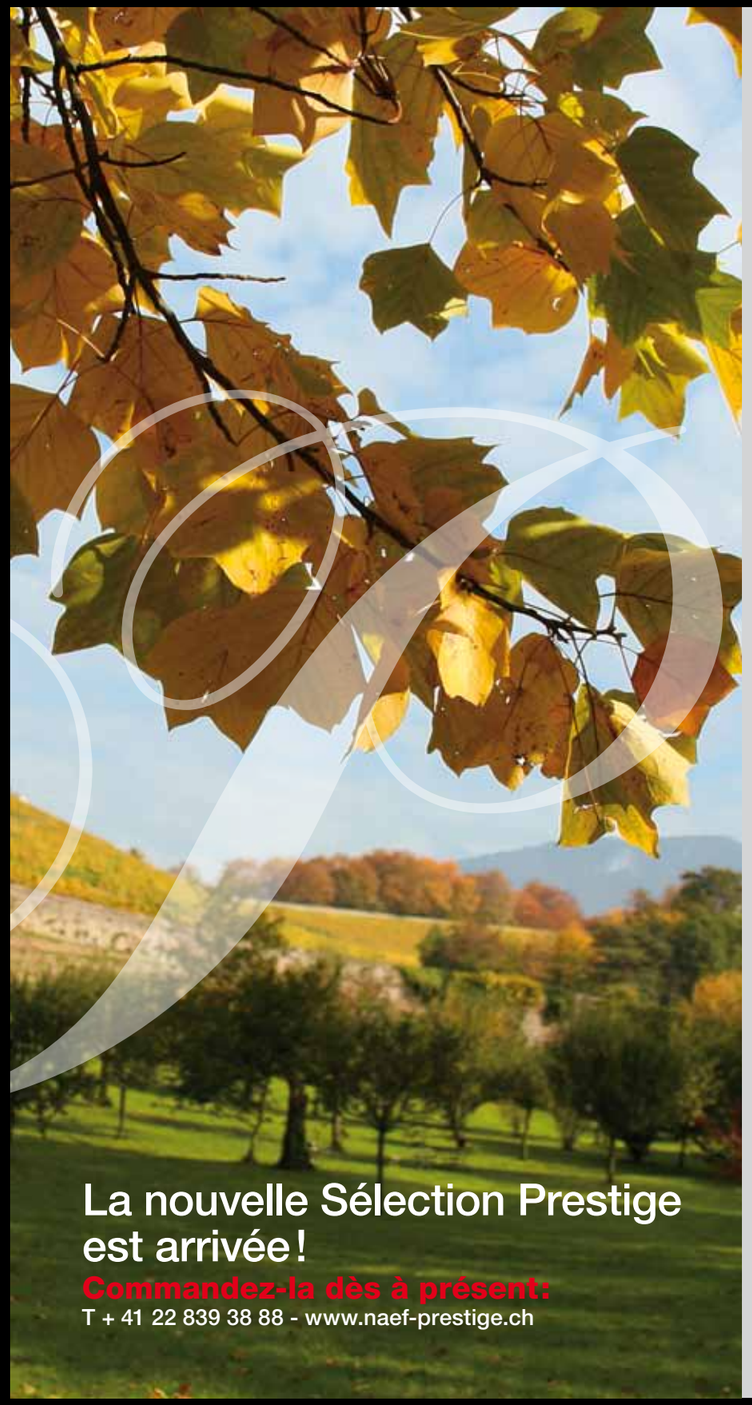
> CHAMPEL / Prix sur demande
Dans un environnement calme et verdoyant spacieux appartement de six pièces en duplex (261m²). Les pièces de réception et la cuisine donnent sur la terrasse (170m²) et les trois chambres à coucher avec salles de bains sont à l'étage. Cave et garage en sous-sol.

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

market.ch
ANNONCES IMMOBILIÈRES

Services annonces
pub@market.ch
Tél. 022 301 59 16

www.market.ch



Sélection Prestige

AUTOMNE 2010
GENÈVE, NYON, LAUSANNE, NEUCHÂTEL,
LA CHAUX DE FONDS, FRANCE

25 OFFRES IMMOBILIÈRES

naef PRESTIGE