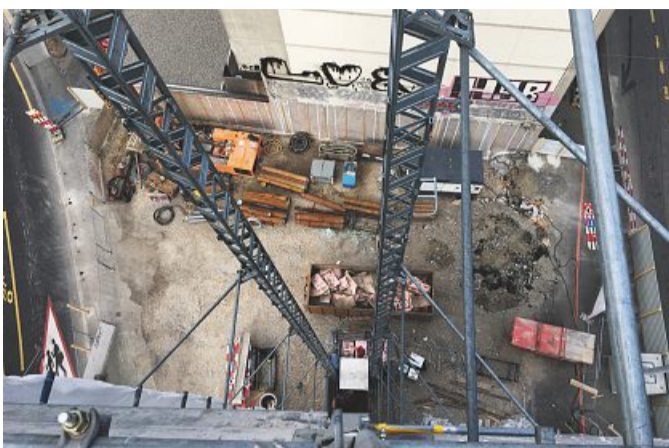




L'ancien bâtiment a été détruit pour faire place à terme à un ensemble de 14 étages.



## AUX CHARMILLES, LA TOUR DU RENOUVEAU

PAR SERGE GUERTCHAKOFF **DU HAUT DE SES 49 MÈTRES, LE FUTUR BÂTIMENT LYON 77 SYMBOLISERA BIENTÔT LA MÉTAMORPHOSE DE CE QUARTIER GENEVOIS POPULAIRE ET INDUSTRIEL.**

Dans ce quartier qui marque l'entrée dans Genève lorsque l'on rejoint le centre depuis l'aéroport, le stade des Charmilles s'est transformé en parc, l'usine Pic-Pic en lofts haut de gamme, l'usine Hispano-Suiza va devenir un ensemble neuf de 12 immeubles surnommé Quartet et l'usine Tavano en élément du campus de la Haute Ecole d'art et de design (HEAD). Cette mue, bien entamée, aura son totem: la future tour Lyon 77, haute de 14 étages sur rez-de-chaussée (49 mètres de haut), édiflée pour le compte du fonds de placement La Foncière. Retour sur un exemple particulièrement intéressant de valorisation.

En 1963, les architectes Arthur Lozeron et Marc Mozer avaient dessiné pour La Foncière (un fonds immobilier créé en 1954 par Alfred Borter) un bâtiment de dix étages qui borde la place des Charmilles. A l'exception d'un commerce de meubles au rez, ce nouvel immeuble ne comprenait que des

surfaces de bureaux. «Vu l'état de vétusté et l'évolution technologique, nous avons dû prendre en main ce dossier. Des études ont été menées par l'atelier d'architecture 3BM3. Elles ont mis en évidence le fait qu'il serait plus profitable d'utiliser les droits à bâtir non utilisés plutôt que restaurer les façades existantes», explique Arnaud de Jamblinne, directeur général d'Investissements Foncières, qui dirige le fonds de placement.

En effet, l'arrière du bâtiment (côté Jura) n'avait qu'un seul étage. L'opération en cours va permettre de construire quatre étages de plus et des plateaux de 638 m<sup>2</sup> au lieu de 250 m<sup>2</sup>. Ainsi, Lyon 77 comprendra une vaste arcade commerciale de 500 m<sup>2</sup> au rez, 7 niveaux de bureaux et 7 niveaux de logements, soit 34 appartements en loyer libre (des 3 et 4 pièces).

Bref, au lieu de se contenter d'une simple rénovation, La Foncière a opté pour la réalisation d'une tour emblématique qui marquera l'entrée dans ce «nouveau» quartier. La façade de cette tour couleur anthracite sera mise en valeur par deux bandeaux de leds qui éclaireront vers le bas depuis la marquise ainsi qu'au niveau du socle du bâtiment.

### Exploit technique

Simple sur le papier, la réalisation de cette tour relève de l'exploit technique du fait de sa situation, en bordure d'un carrefour très fréquenté. Il a fallu emballer le bâtiment avant sa démolition pour éviter les projections et les poussières. Puis les étages supérieurs ont été détruits à l'aide de petits robots.

En avril prochain, l'entreprise Hestia va utiliser une nouvelle méthode de construction, au moyen de façades préfabriquées porteuses. Elles seront posées sur chaque dalle (poteaux, poutres, isolation et parements) et le tout sera posé en périphérie par la société Prelco. Au-dessus, la dalle est coffrée et bétonnée. Plus de 200 pièces seront ainsi livrées jusqu'à la fin de l'année.

Quant au sous-sol, un dispositif peu commun de parking automatique a été prévu. Il permettra de doter la tour de 23 places (au lieu des 9 actuelles). Au final, l'état locatif de cet objet devrait doubler grâce à cette audacieuse opération de revalorisation pilotée par Pilet & Renaud. Précisons que la fortune totale du fonds La Foncière s'élève à près de 1,35 milliard de francs. Cela représente près de 4200 logements, principalement situés sur Genève et Vaud. ■

### EN BREF

#### Une startup lausannoise s'attaque au courtage

**DIGITALISATION** Quatre entrepreneurs lausannois ont mis sur pied Necho, dont l'objectif est d'accompagner les propriétaires dans la vente de leur propriété. La startup, issue de l'EPFL, a développé une solution qui s'appuie sur le digital mais sans toucher à un élément central pour le vendeur, à savoir la prise en charge par un professionnel de chaque étape vers la vente. L'ensemble de la chaîne de valeur (évaluation du bien, présence de l'annonce sur tous les sites majeurs, visite virtuelle, aide à la négociation, assistance juridique, financière et fiscale...) permettant de vendre au mieux sa maison est respecté, mais «repensé afin que les coûts puissent être radicalement diminués». L'idée de Florent Bourachot, CFO, de Steve Savioz, CMO, d'Eric Corradin, CEO, et de Guillaume Dubray, board member (managing partner de Polytech Ventures) est de faire payer un forfait fixe équivalant à moins de 1% du prix du bien (sur la base de la valeur moyenne des biens vendus en Suisse). **sg**

#### Swiss Prime Site se développe



**ACQUISITION** SPS a racheté, au 1<sup>er</sup> janvier 2018, un site à Regensdorf (ZH) couvrant une superficie de 25 000 m<sup>2</sup> environ, avec des surfaces utilisées actuellement de quelque 17 000 m<sup>2</sup>. Huit halles industrielles multifonctions abritent aujourd'hui des entreprises artisanales et des prestataires de services opérant dans la construction et l'industrie des machines. Ce site offre un potentiel de développement de l'ordre de 40 000 m<sup>2</sup>. **sg**

#### Les chiffres 2017 de l'immobilier genevois

**INVESTISSEMENT** KPMG vient de sortir un fascicule récapitulatif des principales données du marché de l'investissement immobilier direct genevois en 2017. On y apprend que les volumes investis l'an dernier dans ce canton ont atteint 2,115 milliards de francs, en hausse de 28,2%. Les investissements ont été particulièrement actifs sur le quatrième trimestre de l'année. Sur ces seuls trois mois, ce sont plus de 841 millions de francs qui ont été misés. Les volumes annuels ont été portés par les ventes réalisées courant décembre par les Chemins de fer fédéraux suisses pour l'opération Lancy-Pont-Rouge qui à elles seules ont représenté 435 millions de francs. Selon KPMG, la fourchette de rendement net au 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour le résidentiel était de 2,5 à 3%, pour les bureaux de 3 à 3,5%, et pour le commerce de 3 à 3,5% également. **sg**

