



*Prendre  
la température  
de la planète*

30% DE  
RABAIS



OFFRE NUMÉRIQUE  
DÈS 5.75/MOIS

[Accueil](#) | [Immobilier](#) | Transformation: Octagon offrira 70 résidences meublées à Genève

**Abo** Transformation

# Octagon offrira 70 résidences meublées à Genève

Propriété du fonds Realstone RSF, le hub d'entreprises Octagon continue de bousculer les codes habituels des lieux dévolus au travail. Dans le viseur de 2025, 70 chambres meublées avec services amélioreront sensiblement la performance du fonds.

**Viviane Scaramiglia**  
Publié: 24.10.2024, 06h00



Le programme de résidences meublées d'Octagon, ancien siège européen de DuPont de Nemours, sera un complément à la demande, mais aussi un service ajouté aux entreprises présentes sur le site.

Yannic Bartolozzi



Abonnez-vous dès maintenant et profitez de la fonction de lecture audio.

Se connecter

BotTalk

Dès juin 2025 à Genève, un style chic et intemporel va courir dans 70 rési-

dences meublées avec services, grâce au réaménagement, sur deux étages, de 2400 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux d'Octagon.

Nantie de l'autorisation de construire délivrée durant l'été, «l'opération augmentera de 12% le taux d'occupation de l'immeuble du Grand-Saconnex, qui est actuellement de 62%», indique la société lausannoise Realstone SA, actrice majeure de l'investissement immobilier en Suisse.



Racheté en 2018, le complexe atypique des années 80, ancien siège européen de DuPont de Nemours, a fait l'objet d'une rénovation radicale pour repositionner cet actif de 24'000 m<sup>2</sup> en un hub d'entreprises singulier au sein d'un marché très concurrentiel.

Au cœur de la Genève internationale, proche de l'aéroport, le site dynamique et durable (selon la philosophie «Real Impact» de la société) combine autour d'un spectaculaire atrium des bureaux modulables, espaces de coworking et de nombreux services mutualisés, restauration, fitness, vaste parking, voiture car-sharing, auditorium, salles de réunion ou encore des bornes de recharge pour véhicules électriques...

Qu'il s'agisse de micro-entreprises, écoles, académies, PME, grandes entreprises, bureaux d'administration et de services, telles des ambassades ou des ONG, l'objectif est de faire bénéficier les locataires d'un écosystème d'entreprises permettant des synergies entre elles, tout en profitant d'un cadre de vie sain et d'un engagement exemplaire dans une approche durable.

En effet, l'immeuble est équipé d'une centrale photovoltaïque et devrait être raccordé au système de chauffage à distance GeniLac dès 2026. Le site profite aussi des transports publics, de pistes cyclables et d'un projet de voie destinée à la mobilité douce.

### **Gestion résidentielle confiée à Homenhancement SA**

«Face à la demande croissante à Genève pour les résidences meublées, plusieurs groupes hôteliers ont manifesté un vif intérêt pour reprendre l'exploitation des chambres», indique Julian Reymond, CEO de Realstone.

Tandis que la gestion du site est assurée par la régie Grange Immobilier SA, le programme spécifique sera confié à Homenhancement SA, société genevoise, spécialiste de la location immobilière de courte et moyenne durée.

---

**«Avec ces prix attractifs,**

***nous visons à proposer  
une solution qualitative  
avec une palette de  
services qu'on ne retrouve  
pas dans une résidence  
meublée classique.»***

Gaël Constantin, CEO d'Homenhancement

Proposant des surfaces de 22 m<sup>2</sup> à 36 m<sup>2</sup> à partir de 77 francs la nuit, en fonction de la durée de séjour et des services inclus, l'opération cible notamment les actifs hébergés sur le site, les collaborateurs internationaux en mission temporaire, les étudiants en semestres d'échange, le public de foires et congrès, les touristes et toutes personnes en recherche d'un logement provisoire.



«Avec ces prix attractifs, nous visons à proposer une solution qualitative avec une palette de services qu'on ne retrouve pas dans une résidence meublée classique», relève Gaël Constantin, CEO d'Homenhancement.

## **Une diversification bienvenue**

L'objectif d'Octagon lancé en juillet 2021 est d'héberger 200 entreprises, alors qu'elles sont une centaine aujourd'hui. La création de chambres ne semble toutefois pas avoir pour mission de pallier un taux d'occupation trop faible ou trop lent.

«Concernant les surfaces commerciales, le taux de remplissage de 62% minimum sera effectif au 31 mars prochain (date de la prochaine clôture annuelle du fonds Realstone RSF), tenant compte des baux signés à ce jour. Celui-ci continue de s'améliorer significativement, indique Julian Reymond. Nous signons en moyenne 2000 m<sup>2</sup> par an avec de nouvelles entreprises. Occupation des chambres incluse, ce seront au minimum 74% de l'immeuble qui seront loués d'ici à mars 2026.»

Le programme de résidences meublées est ainsi un complément répondant non seulement à la demande, mais également un service ajouté aux entreprises qui ont leurs locaux sur le site. «En termes d'immobilier commercial, cela représente aussi une diversification du risque qui est bienvenue.»

Pour les investisseurs du fonds Realstone RSF coté à la Bourse suisse SIX auquel appartient Octagon, elle permet effectivement de réduire fortement

le risque de vacance. «C'est pour cette raison que nous ne nous adressons pas à un secteur spécifique mais bien un panel varié de locataires. C'est une stratégie qu'il a fallu mettre en place mais qui commence à porter ses fruits. Ce succès témoigne des initiatives prises par la direction de fonds, notamment l'engagement de deux ressources dédiées à la commercialisation et au property management spécifique à l'immeuble.»

L'investissement prévu s'élève à 7,5 millions de francs et générera un état locatif additionnel d'environ 600'000 francs par année pour ce fonds, soit un rendement sur investissement de 8%. L'amélioration du résultat net d'Octagon viendra renforcer les cash-flows existants de quelque 10 centimes par part.

À terme, l'immeuble deviendra contributeur pour le fonds avec un rendement des fonds propres (ROE) supérieur à l'objectif stratégique du fonds de 3%.

#### «Transformer chaque investissement en un projet exemplaire»

La direction de fonds de placement immobilier Realstone SA gère et met en valeur aujourd'hui plus de 4,5 milliards de francs d'actifs en Suisse, essentiellement résidentiels, répartis sur quatre véhicules d'investissement, dont deux cotés en Bourse, Realstone RSF et Solvalor 61.

Fonds le plus important, lancé en 2008, Realstone RSF, qui s'est diversifié dans le commercial depuis quelques années, réalise 28% dans ce segment. Le fonds a atteint une taille intéressante avec plus de 2,4 milliards d'actifs sous gestion durant l'exercice 2023-2024.

«Notre ambition est de devenir le gestionnaire d'actifs immobiliers le plus durable, performant et innovant de Suisse, tant pour nos investisseurs que pour les locataires. Nous nous engageons à transformer chaque investissement en un projet exemplaire, en alliant densification intelligente, optimisation énergétique et respect des plus hautes exigences de durabilité. Grâce à une planification rigoureuse et une approche innovante, nous voulons créer des espaces qui allient performance financière et responsabilité environnementale, tout en répondant aux besoins des générations actuelles et futures.»

#### 38'000 MÈTRES CARRÉS DE BUREAUX SUPPLÉMENTAIRES POUR L'OUEST LAUSANNOIS



Immobilier

38'000 mètres carrés de bureaux  
supplémentaires pour l'Ouest lausannois



Abo Immobilier d'entreprise

Debiopharm continue d'investir massivement

Vous avez trouvé une erreur? [Merci de nous la signaler.](#)





**Abo** **Aventure culinaire**  
**Quinze ans de burger  
local dans nos assiettes**



**Abo** **Commerce**  
**Les États-Unis, un  
partenaire décisif pour  
la Suisse**



**Abo** **Beauté**  
**Se faire injecter  
«presque comme on se  
met de la crème»**



**Immobilier**  
**38'000  
bureau  
supplémentaires  
l'Ouest**

**BUSINESS**  
**AIRFRANCE**

BOOK BY 29.10.2024

DEPARTING FROM GENEVA

**HAVANA**  
FROM **2 739CHF\***

\*View conditions on airfrance.ch

**BOOK NOW**

## Dans la même rubrique

Plus →



**Immobilier**  
**38'000 mètres carrés de  
bureaux  
supplémentaires pour  
l'Ouest lausannois**



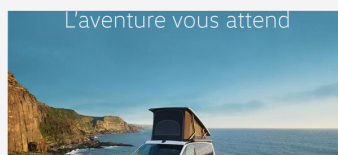
**Meyrin**  
**La banque Edmond de  
Rothschild cède un  
immeuble pour  
99 millions de francs**



**Déménagement à Genève**  
**Waldemar Kita signe son  
retour en Suisse**



**Concours**  
**La soirée  
l'immo  
2024 et**



L'aventure vous attend