



LES ROSES

VEVEY



PRÉSENTATION DES ACTEURS



Architecte

al30 est un bureau d'architectes lausannois fondé en 2006 par trois architectes diplômés EPF : Andres Goetz, Simon Monnier et David Pecoraro. Avec sa douzaine de collaborateurs, l'équipe soudée gère chaque projet de A à Z, de la conception jusqu'au chantier, garantissant un suivi rigoureux et une vraie maîtrise d'exécution. Cette expérience du terrain s'est construite sur des projets variés et éprouvés. Leur approche allie des concepts pensés pour l'usager avec un profond respect du lieu et de son histoire. Un gage de qualité, de fiabilité et d'ancrage local pour tout futur propriétaire.



Promoteur

Promco Sàrl est une société membre du Groupe Cogestim dédiée à l'investissement immobilier et la réalisation de projets en Suisse Romande. Elle peut compter sur les compétences des experts du Groupe Cogestim et de nombreux partenaires spécialisés dans les domaines de l'architecture, de l'ingénierie, de l'urbanisme et de la réalisation immobilière.



Commercialisateur

La société Cogestim est le partenaire choisi pour la commercialisation de ce magnifique projet. Depuis plus de 80 ans, Cogestim met son savoir-faire à disposition de sa clientèle. Dotés d'une parfaite connaissance du marché immobilier vaudois, ses collaborateurs, chevronnés et passionnés, sont en mesure de vous offrir un accompagnement sur mesure englobant des prestations techniques, financières et juridiques.

Cogestim met également un point d'honneur à insérer l'éthique et le respect au cœur de ses relations humaines. Ainsi, la qualité, le conseil, la confiance, la discrétion et la neutralité sont au centre des relations qu'entretiennent ses collaborateurs avec l'ensemble des partenaires et clients. Pour davantage de proximité, Cogestim est présent à Lausanne (Siège), Nyon, Payerne, La Tour-de-Peilz, Rolle, Morges, Yverdon-les-Bains, Orbe et Morat.



Banque référente

La banque UBS est un partenaire de confiance depuis de nombreuses années. Fondée en 1862, anciennement Union Bank of Switzerland, elle est actuellement la plus grande banque de Suisse. Avec ses 190 agences helvétiques, elle propose tous les services bancaires nécessaires au quotidien : comptes pour particuliers et entreprises, 3ème piliers, comptes épargne, crédits de construction, hypothèques etc. Elle sera le partenaire financier privilégié des personnes intéressées par ce projet.

SOMMAIRE

DESCRIPTIF	5
.....	
INFORMATIONS	8
.....	
LE MOT DU PROMOTEUR	9
.....	
ÉTAPES DE VENTE	11
.....	
CONTACT COMMERCIALISATEUR	13
.....	
PLANS	15





DESRIPTIF

LES ROSES – Préserver l'histoire, imaginer l'avenir.

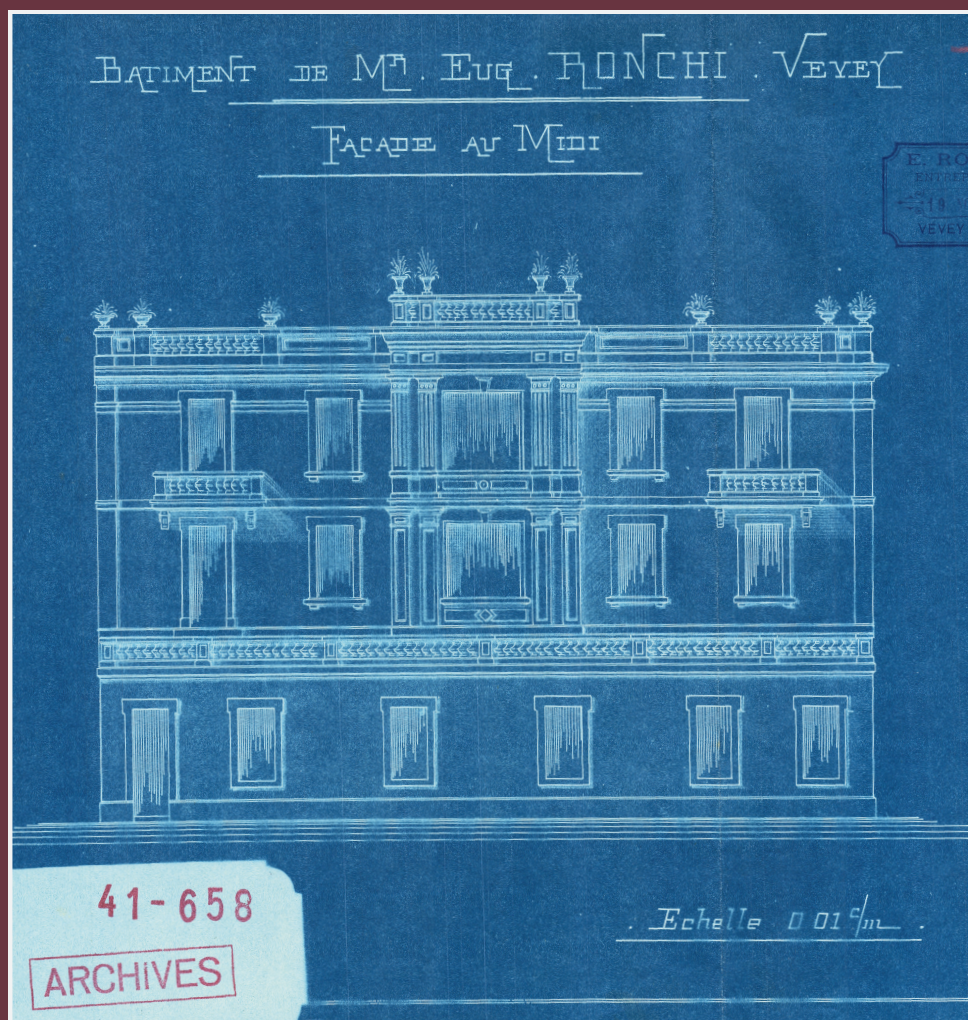
Construite en 1905 et autrefois connue sous le nom de « *Villa Les Roses* », cette remarquable bâtisse appartient à ces lieux qui traversent le temps sans perdre leur caractère. **Ses proportions généreuses, ses volumes et la richesse de ses détails** témoignent encore aujourd'hui de l'élégance des grandes demeures du début du XXe siècle.

Classée en note 3 au recensement architectural, *Les Roses* fera l'objet d'une **restauration d'envergure** portée par une ambition forte : préserver son authenticité tout en lui offrant une nouvelle vie. Des investissements importants seront consacrés à la conservation et à la mise en valeur de nombreux éléments d'origine afin de transmettre l'identité de cette demeure aux générations futures.

Cette volonté se retrouvera pleinement dans la restauration des **six appartements historiques de 5 et 5,5 pièces**. Leurs volumes exceptionnels, leurs belles proportions et les éléments caractéristiques de l'époque constituent l'une des grandes forces du projet. L'intervention cherchera à révéler ces qualités et à leur associer le confort moderne attendu, en préservant l'âme des lieux.

Préserver un patrimoine, c'est aussi lui permettre de continuer à vivre. *Les Roses* ne cherche donc pas à figer la demeure dans son passé : le projet en écrit un nouveau chapitre.





Plan original de la façade sud - 1904

Au rez inférieur, le « socle » accueillera **six studios et un appartement de 2 pièces**, tandis qu'une surélévation viendra couronner l'édifice avec **deux magnifiques appartements en attique**. Cette intervention contemporaine trouvera naturellement sa place aux côtés de l'existant, dans une recherche d'équilibre entre héritage et renouveau.

À ce patrimoine remarquable répond un environnement tout aussi rare. Dès l'entrée de la propriété se dévoile un **magnifique parc arboré** collectif, véritable écrin de verdure qui participe pleinement à l'identité *des Roses*. Les jardins-terrasses du 1^{er} étage prolongeront cette relation privilégiée avec les extérieurs et offriront à leurs résidents des espaces de vie ouverts sur un environnement préservé.

La situation complète le caractère remarquable de cette adresse. Implantée aux portes de la vieille ville de Vevey, à **proximité des commodités, des transports et des rives du Léman**, la résidence bénéficie, depuis ses étages supérieurs, d'une **magnifique vue sur le lac et les montagnes**.

Les Roses sont bien plus que la restauration d'un immeuble. C'est la **renaissance d'un patrimoine veveysan**, pensée dans le respect de son passé et avec l'ambition de lui offrir un nouvel avenir. Une adresse où histoire, élégance et nature se rencontrent pour créer un lieu de vie véritablement unique.



INFORMATIONS



Points forts du projet

- ⊕ Bâtisse historique de caractère
- ⊕ Restauration patrimoniale d'envergure
- ⊕ Volumes généreux et cachet d'époque
- ⊕ Magnifique parc arboré et jardins-terrasses
- ⊕ Vue sur le lac et les montagnes
- ⊕ Aux portes de la vieille ville de Vevey
- ⊕ Importante déduction fiscale due aux travaux*

*les acquéreurs des logements rénovés bénéficieront de la déduction fiscale pour travaux de rénovation sur leurs impôts pour la durée du chantier.

LE MOT DU PROMOTEUR

Résidences Les Roses - Avenue Émile-Javelle 24

Qu'est-ce qui vous a convaincu de vous lancer dans ce projet ?

J'ai tout de suite été séduit par le *potentiel extraordinaire* de cet immeuble. Derrière un bâtiment qui avait traversé les décennies se cachait un objet rare, doté d'une personnalité unique.

Les Roses, ancienne « Villa Toscane » devenue immeuble d'habitation, offrent des qualités qui ne se construisent plus aujourd'hui : de beaux volumes, de grandes hauteurs sous plafond, une luminosité remarquable et une atmosphère spéciale que l'on ressent dès les premiers instants.

Rénover un tel bâtiment constitue un défi considérable, mais également une formidable opportunité de redonner tout son éclat à un lieu d'exception.

Pourquoi ce projet a-t-il été particulièrement complexe ?

Au-delà des aspects techniques et architecturaux, je retiens surtout le long parcours nécessaire pour rendre possible une telle réalisation.

Nous avons dû travailler avec les locataires, le Service du logement, les autorités communales, les services techniques de la Ville, les spécialistes du patrimoine, les experts en énergie, les autorités en matière de sécurité incendie, ainsi que de nombreux autres intervenants. Nous avons également dû composer avec une réglementation particulièrement dense : droit du bail, LPPPL, prescriptions patrimoniales, législation sur les constructions, normes énergétiques, exigences d'accessibilité et de sécurité, pour n'en citer que quelques-unes.

À chaque étape, il faut convaincre, dialoguer, adapter le projet et trouver des solutions. Cela demande beaucoup de persévérance et une réelle volonté d'aboutir.

“Mon conseil aux personnes séduites par le projet est simple : ne tardez pas à vous renseigner et à réserver. Les Résidences Les Roses représentent une occasion rare d'habiter un lieu véritablement hors du commun.” le Directeur de Promco Sàrl

Quels sont aujourd'hui les principaux atouts des Roses ?

À mes yeux, l'atout principal est tout simplement la qualité de vie exceptionnelle que cet immeuble offrira à ses futurs occupants.

Il est devenu rare de pouvoir habiter dans un bâtiment réunissant autant de qualités : des surfaces et volumes impressionnants, un cachet authentique et une ambiance chaleureuse.

Les appartements bénéficient d'un caractère unique que l'on ne retrouve pas dans les constructions standardisées. Chaque logement possède sa propre identité et procure un sentiment d'espace particulièrement apprécié. Parallèlement, la rénovation permettra à l'immeuble de répondre aux exigences de confort attendues aujourd'hui. Bien entendu, une rénovation n'est jamais du neuf. Certains éléments rappelleront toujours l'histoire du bâtiment, mais c'est précisément ce qui fait son charme.

À mon sens, les quelques contraintes inhérentes à un immeuble de caractère sont largement compensées par les qualités exceptionnelles qu'il offre au quotidien.

Quels sentiments vous inspire l'aboutissement de ce projet ?

Une grande satisfaction et beaucoup de fierté ! Nous avons investi énormément d'énergie pour permettre à cet immeuble de retrouver toute sa valeur. Aujourd'hui, nous pouvons proposer un produit immobilier rare, destiné à une clientèle qui recherche davantage qu'un simple logement : *un lieu de vie avec une âme, une histoire et une personnalité.*

Je suis convaincu que Cogestim, chargé de la commercialisation de notre « bébé », saura parfaitement transmettre cette émotion et trouver les amateurs qui reconnaîtront la valeur exceptionnelle de cet objet.



ÉTAPES DE VENTE

Se renseigner auprès de notre agence. Une présentation complète du projet, sur rendez-vous, est recommandée avec notre courtier en charge de cette promotion. Sur demande, un plan financier personnalisé peut vous être préparé.

Convention de réservation à signer ainsi que le versement d'un acompte de CHF 20'000.- sur le compte fonds de clientèle du notaire.

Les acquéreurs seront invités à choisir les options disponibles, en fonction de l'avancement des travaux, pour personnaliser leur futur logement.

INFORMATION

RÉSERVATION

FINITIONS

FINANCEMENT

ACHAT

LIVRAISON

Acquéreurs privés financés à 80% maximum du prix de revient d'achat (selon normes de la banque) soit le prix d'achat augmenté des droits de mutations, frais de notaires, cédule hypothécaire, etc., sous réserve de la situation individuelle de chaque acquéreur.

Signature d'un acte de vente quote-part terrain, endossé par un contrat d'entreprise générale. Le paiement se fera de manière échelonnée selon l'avancement des travaux, conformément à un échéancier préétabli et détaillé dans le contrat d'entreprise générale.

Livraison conforme aux dispositions du contrat d'entreprise générale.



CONTACT COMMERCIALISATEUR

Stéphane Junod



Grand-Rue 31A,
1814 La Tour-de-Peilz



+41 21 310 72 73 / +41 79 769 04 08



stephane.junod@cogestim.ch





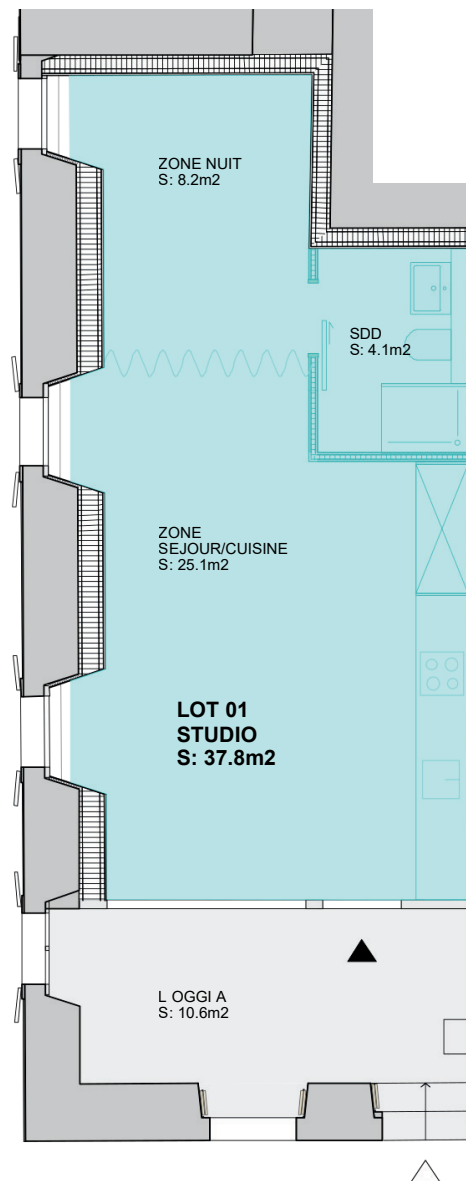
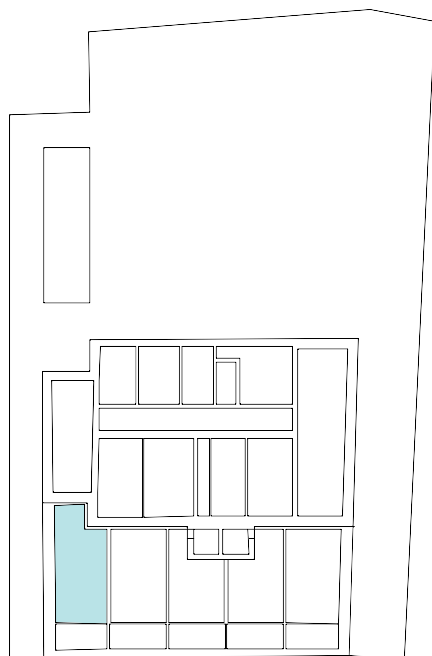
LES ROSES

VEVEY

PLANS



LES ROSES

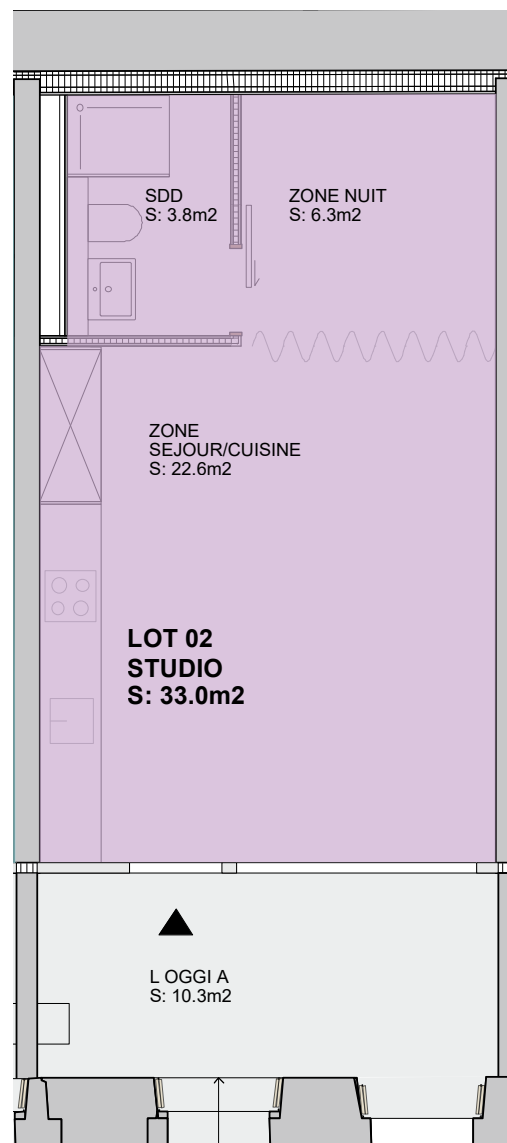
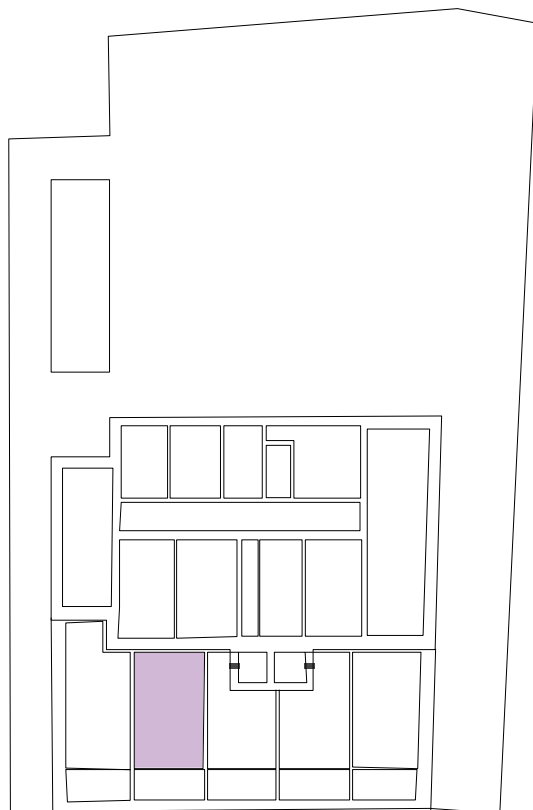


LOT 1

LOT	ETAGE	PIECES
01	REZ INF.	STUDIO
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :		37.8 m ²
SE (SURFACE EXTERNE) :		10.6 m ²
SURFACE DE CAVE :		0 m ²
SURFACE DE JARDIN :		0 m ²



LES ROSES

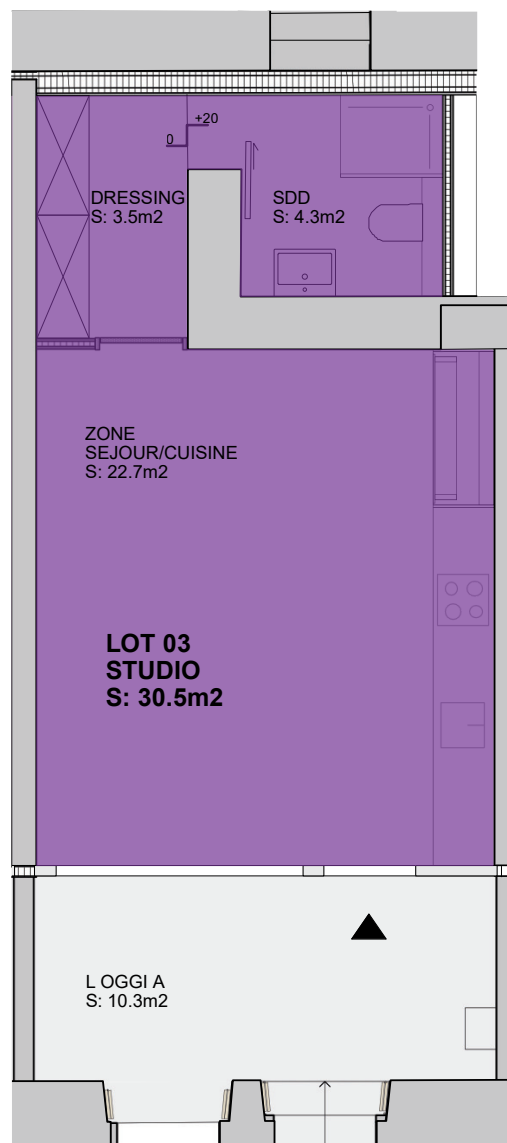
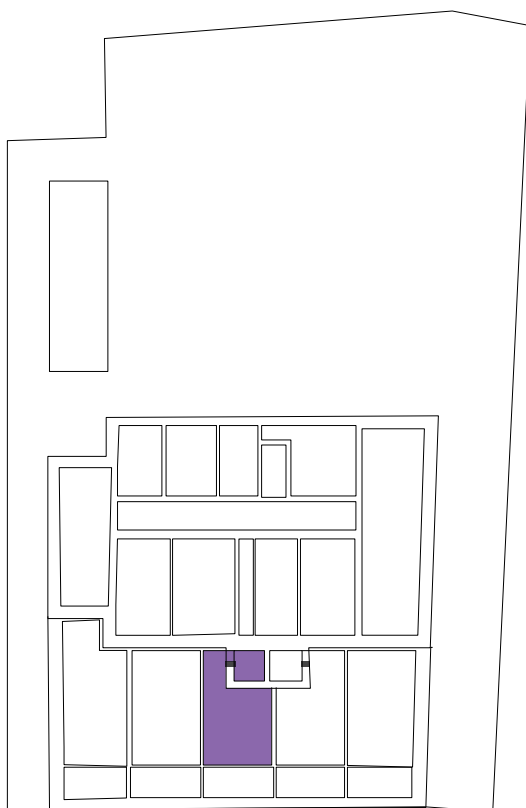


LOT 2

LOT	ETAGE	PIECES
02	REZ INF.	STUDIO
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :		33 m ²
SE (SURFACE EXTERNE) :		10.3 m ²
SURFACE DE CAVE :		0 m ²
SURFACE DE JARDIN :		0 m ²



LES ROSES

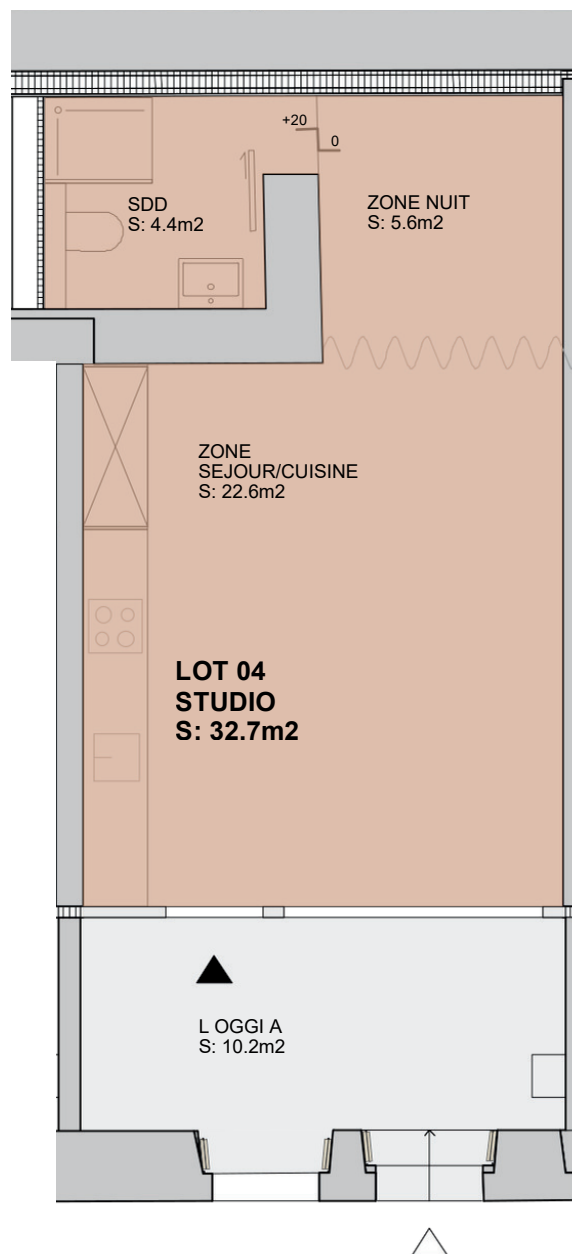
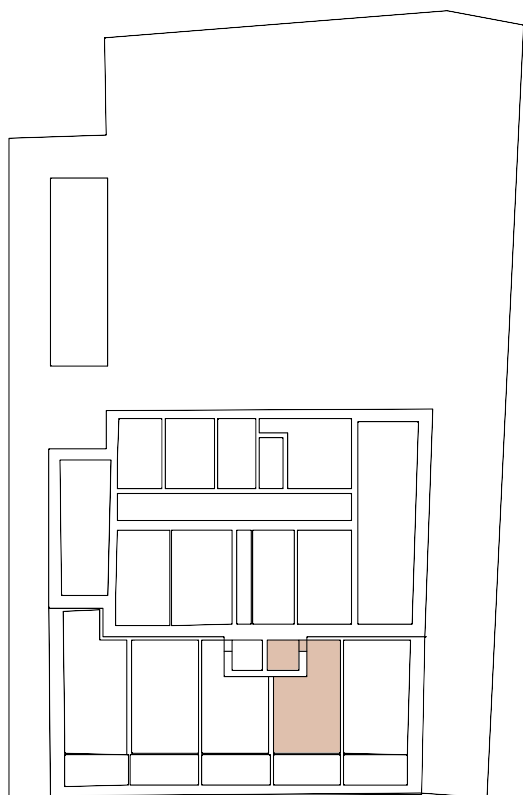


LOT 3

LOT	ETAGE	PIECES
03	REZ INF.	STUDIO
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :		30.5 m ²
SE (SURFACE EXTERNE) :		10.3 m ²
SURFACE DE CAVE :		0 m ²
SURFACE DE JARDIN :		0 m ²



LES ROSES

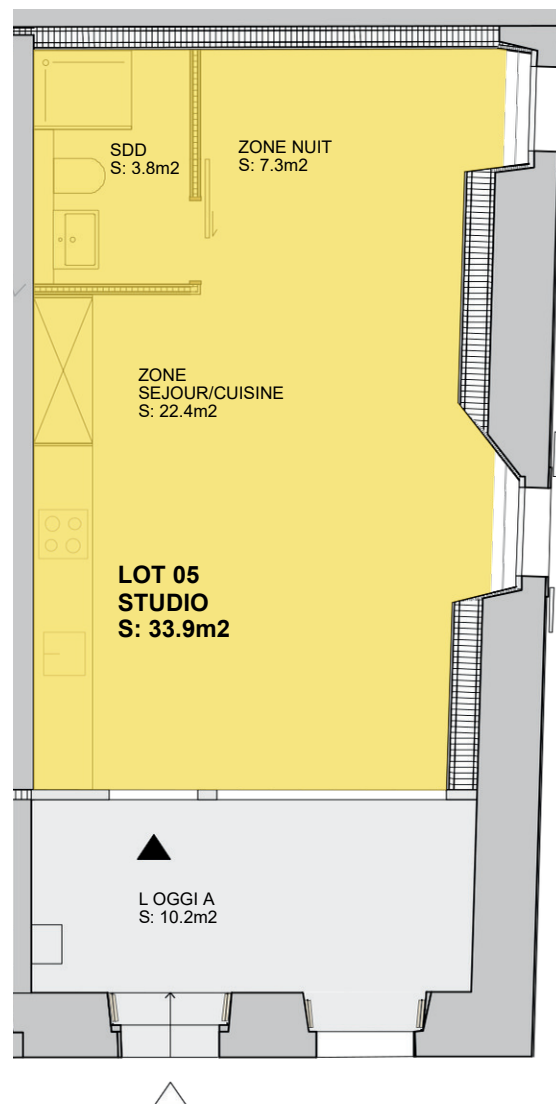
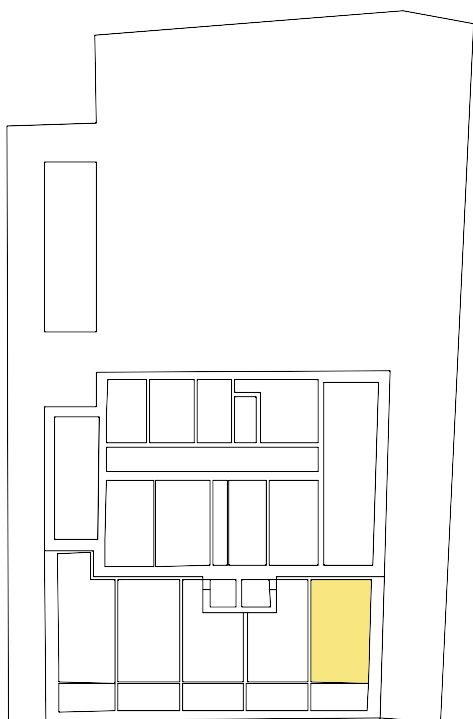


LOT 4

LOT	ETAGE	PIECES
04	REZ INF.	STUDIO
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :		32.7 m ²
SE (SURFACE EXTERNE) :		10.2 m ²
SURFACE DE CAVE :		0 m ²
SURFACE DE JARDIN :		0 m ²



LES ROSES

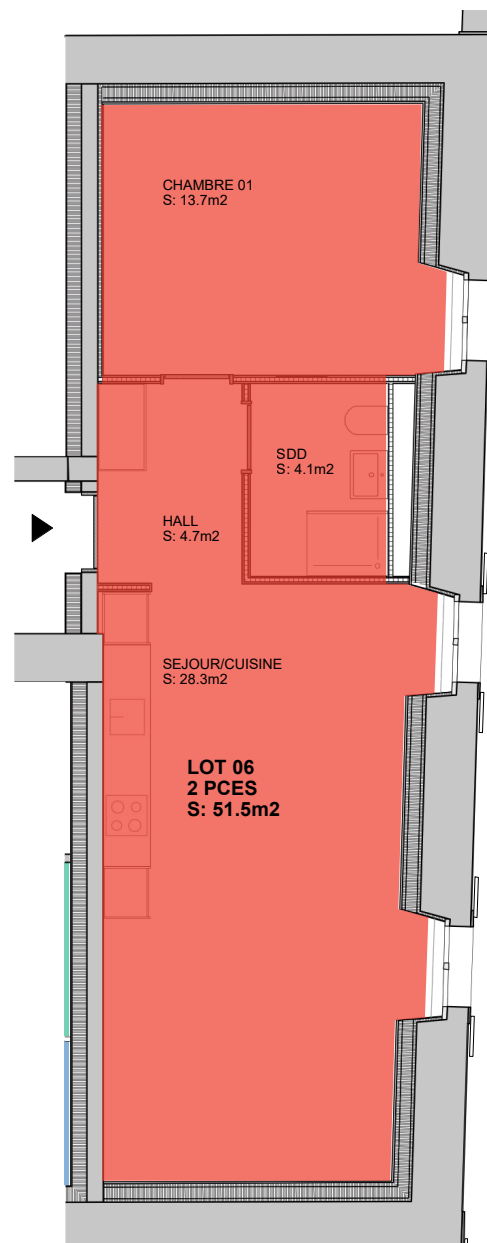
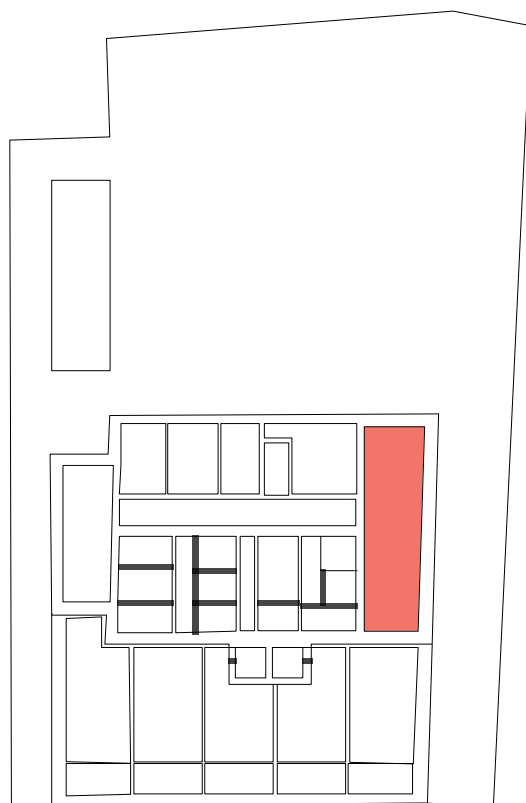


LOT 5

LOT	ETAGE	PIECES
05	REZ INF.	STUDIO
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :		33.9 m ²
SE (SURFACE EXTERNE) :		10.2 m ²
SURFACE DE CAVE :		0 m ²
SURFACE DE JARDIN :		0 m ²



LES ROSES

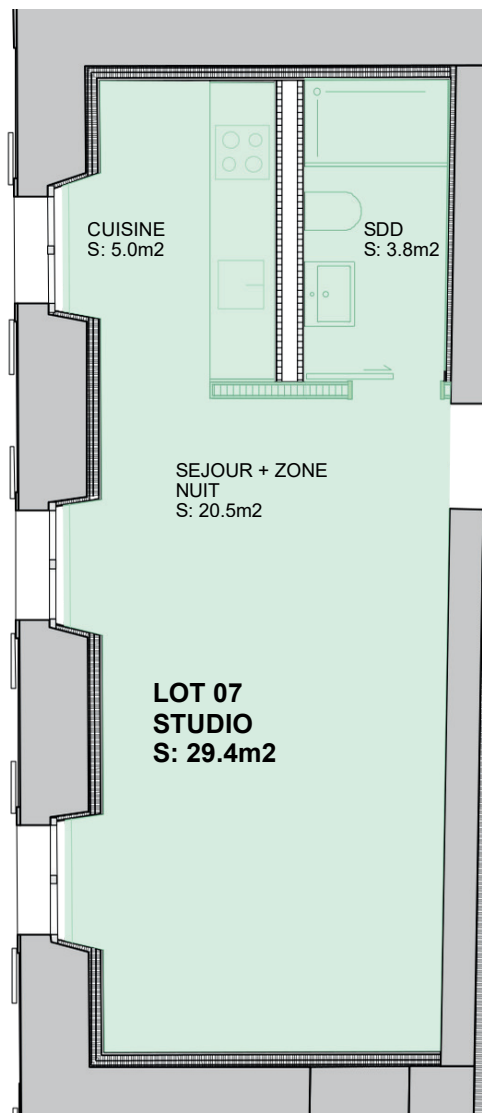
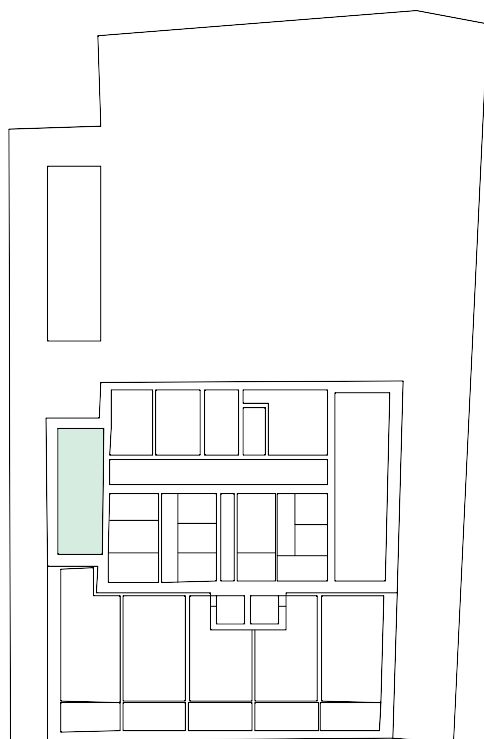


LOT 6

LOT	ETAGE	PIECES
06	REZ INF.	2
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :		51.5 m ²
SE (SURFACE EXTERNE) :		0 m ²
SURFACE DE CAVE :		0 m ²
SURFACE DE JARDIN :		0 m ²



LES ROSES



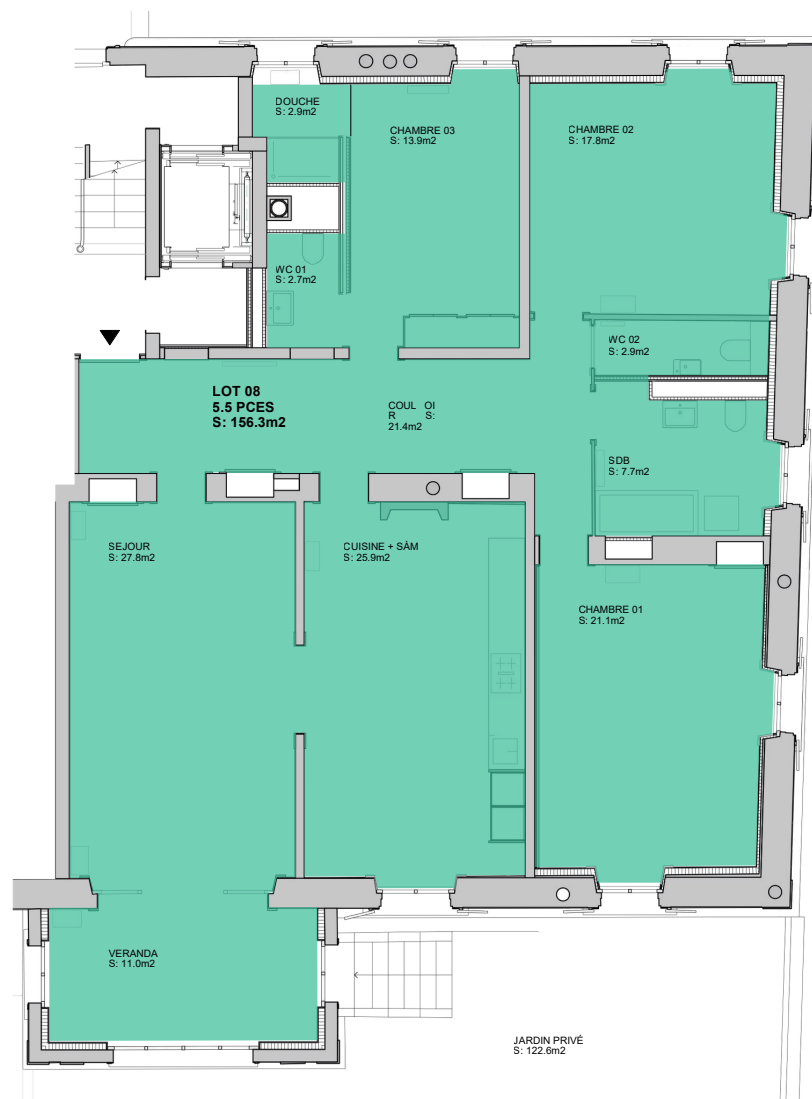
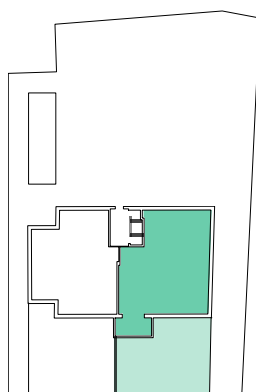
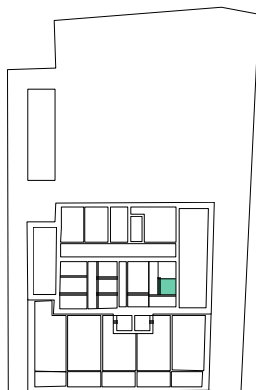
LOT 7

LOT	ETAGE	PIECES
07	REZ INF.	STUDIO
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :		29.4 m ²
SE (SURFACE EXTERNE) :		0 m ²
SURFACE DE CAVE :		0 m ²
SURFACE DE JARDIN :		0 m ²



LES ROSES

LOT 8



LOT	ETAGE	PIECES
-----	-------	--------

08	REZ SUP.	5.5
----	----------	-----

SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :

SH (SURFACE HABITABLE) : 156.3 m²

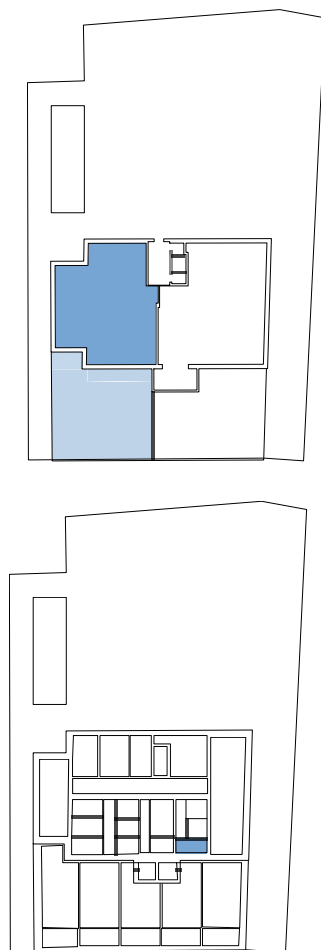
SE (SURFACE EXTERNE) : 0 m²

SURFACE DE CAVE : 5.2 m²

SURFACE DE JARDIN : 122.6 m²



LES ROSES

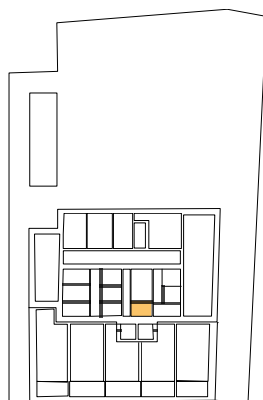
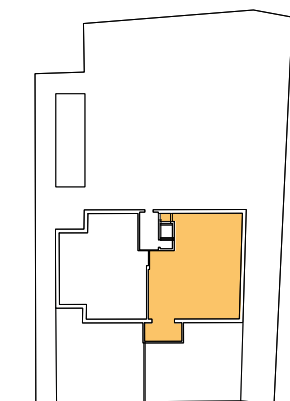


LOT 9

LOT	ETAGE	PIECES
09	REZ SUP.	5
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :		130 m ²
SE (SURFACE EXTERNE) :		16.6 m ²
SURFACE DE CAVE :		6.6 m ²
SURFACE DE JARDIN :		110.1 m ²



LES ROSES

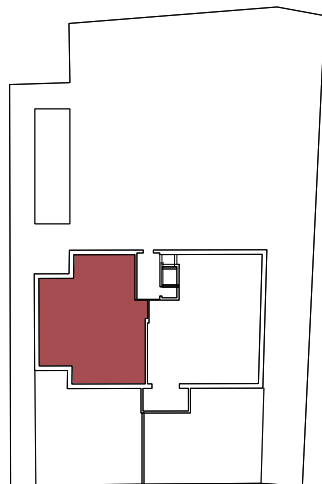


LOT 10

LOT	ETAGE	PIECES
10	1ER	5.5
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :		157.7 m ²
SE (SURFACE EXTERNE) :		4.4 m ²
SURFACE DE CAVE :		5.7 m ²
SURFACE DE JARDIN :		0 m ²



LES ROSES



LOT 11

LOT	ETAGE	PIECES
11	1ER	5
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :		130.2 m ²
SE (SURFACE EXTERNE) :		10.1 m ²
SURFACE DE CAVE :		5.6 m ²
SURFACE DE JARDIN :		0 m ²



LES ROSES

LOT 12



LOT	ETAGE	PIECES
12	2ÈME	5.5
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :	161.3 m²	
SE (SURFACE EXTERNE) :	4.3 m²	
SURFACE DE CAVE :	5.5 m²	
SURFACE DE JARDIN :	0 m²	



LES ROSES

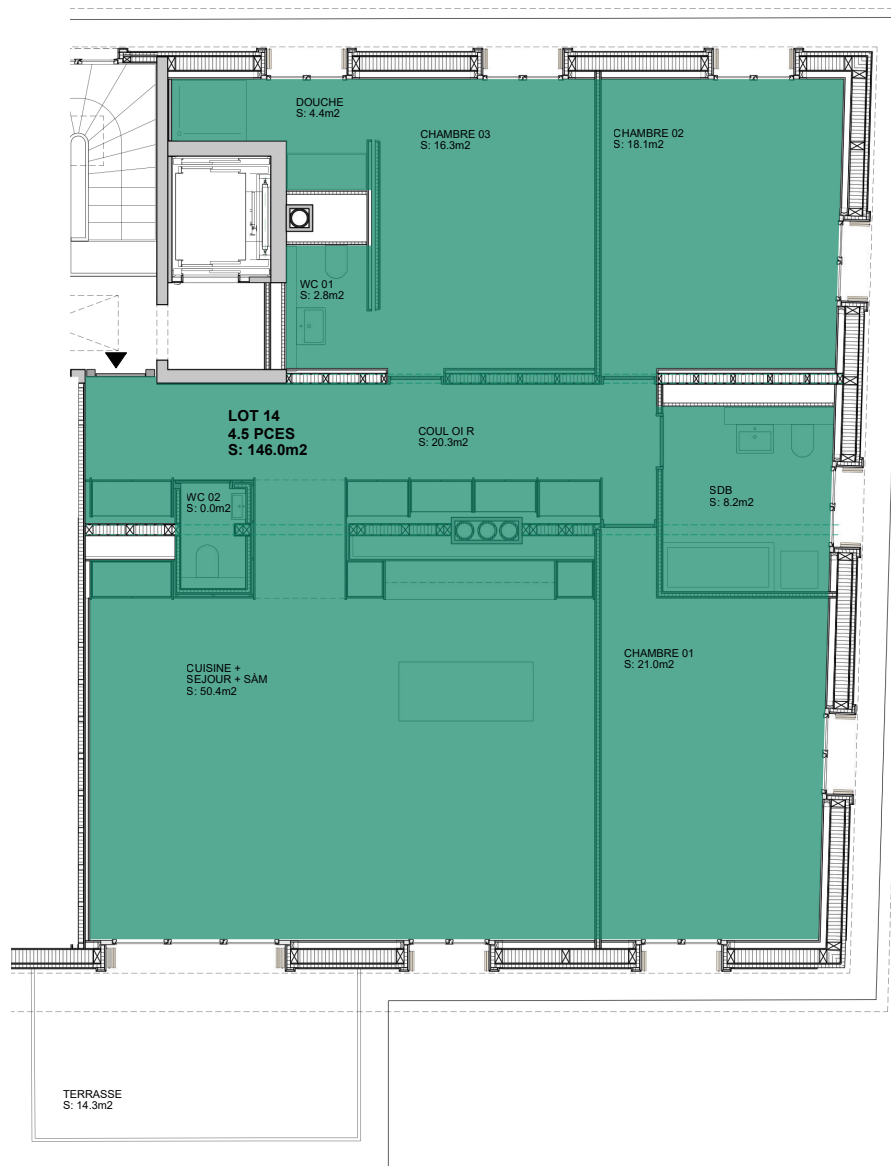
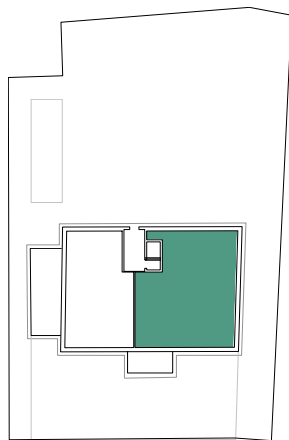


LOT 13

LOT	ETAGE	PIECES
13	2ÈME	5
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :	136.8 m ²	
SE (SURFACE EXTERNE) :	10.7 m ²	
SURFACE DE CAVE :	5.6 m ²	
SURFACE DE JARDIN :	0 m ²	



LES ROSES



LOT 14

LOT	ETAGE	PIECES
14	3ÈME	4.5
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :		146 m ²
SE (SURFACE EXTERNE) :		14.3 m ²
SURFACE DE CAVE :		7.5 m ²
SURFACE DE JARDIN :		0 m ²



LES ROSES



LOT 15

LOT	ETAGE	PIECES
15	3ÈME	3.5
SURFACES (CALCULEES SELON USPI SUISSE) :		
SH (SURFACE HABITABLE) :		101.1 m²
SE (SURFACE EXTERNE) :		38.3 m²
SURFACE DE CAVE :		8.1 m²
SURFACE DE JARDIN :		0 m²



LES ROSES

VEVEY