

## Forces

- Performance énergétique THPE / Minergie-A (Homsphere, Hydraloop).
- Parc commun.
- Architecture durable bois / béton – LRS Architectes.
- Typologies familiales généreuses.
- 136 parkings / 97 logements.
- Bonne desserte : Malagnou, Léman Express, tram.
- Potentielle synergie complète de Swissroc (Construction / Properties).

## Faiblesses

- Localisation perçue comme correcte mais non prestigieuse.
- Vis-à-vis partiel avec cimetière.
- Opposition des voisins en cours.
- Pas de services premium (conciergerie, fitness).
- Valeur perçue fortement dépendante du storytelling.
- Nuisances de la route de Malagnou et du stade de football.
- Accès compliqué jusqu'à ouverture du chantier.

## Opportunités

- Marché PPE dynamique et rareté du neuf.
- Vente clé en main / moins risquée pour les acquéreurs.
- Forte appétence pour les projets durables / autonomes.
- Différenciation via technologies et qualité d'exécution.
- Revalorisation possible du secteur avec futurs aménagements.
- Communication immersive (VR, 3D, contenu digital).

## Menaces

- Concurrence de projets plus centraux ou mieux valorisés.
- Pression du financement (taux / banques).
- Risque de perception « standard » sans narration solide.
- Perception acquéreur des matériaux bois/béton
- Dépendance au calendrier juridique (recours TAPI).
- Intégration du projet dans le voisinage.