

À Genève, plus personne ne veut descendre à la buanderie.

Mon Lavoir transforme cette corvée en un service moderne, connecté, ouvert de 6h à 23h, et pose la première brique d'un réseau de cinq laveries genevoises. Nous cherchons le partenaire bancaire prêt à nous suivre sur ce projet rentable dès la première année.

1,76xDSCR — COUVERTURE DETTE
(SEUIL STANDARD : 1,2X)**49%**MARGE EBITDA (SCÉNARIO
OPTIMISTE)**3,5 ans**RETOUR SUR INVESTISSEMENT
(SCÉNARIO OPTIMISTE)**364 500 CHF**INVESTISSEMENT TOTAL (DONT
344 500 EN CRÉDIT BANCAIRE)

01 · L'OPPORTUNITÉ MARCHÉ

Genève réunit une combinaison rare pour le libre-service du linge.

La plus forte proportion de locataires d'Europe occidentale, une population dense et internationale, des prix de lavage nettement supérieurs à la France voisine et un marché fragmenté, sans acteur dominant.

530 000

habitants dans le canton (+1,3%/an)

8 000nouveaux habitants/an (vacance
logement 0,5%)**18 000**

étudiants à l'UNIGE (196 nationalités)

200 000ménages adressables (zone dense, 55
à 75k CHF)

Lecture stratégique — Un entrant équipé à neuf, connecté et bien situé peut viser la position de référence de son quartier en 12 à 18 mois. Le marché ne se gagne pas par les prix, mais par l'expérience.

Sources : OCSTAT · OFS · Étude de marché indépendante Genève S2 2026

02 · LE RÉSEAU

Cinq emplacements. Le premier réseau Speed Queen de Suisse.

Le site pilote ouvre aux Pâquis fin 2026. Une fois sa rentabilité confirmée, le modèle se réplique quartier par quartier : chaque parc de machines finançant le suivant.

SITE PILOTE

Pâquis · déc. 2026

Cœur de Genève, forte densité locative : tous les paramètres sont réunis pour un succès. Meilleure saison : l'hiver.

EN COURS DE SÉCURISATION

EXPANSION RÉSEAU

Sites 2 à 5

Eaux-Vives, Plainpalais, Carouge, Servette. Chaque ouverture conditionnée à la rentabilité du site précédent.

2027 · 2028 · 2029

03 · LA SOLUTION

Une offre nettement supérieure au statu quo.

Laverie connectée, sans personnel, équipée et accompagnée par Speed Queen — numéro un mondial de la blanchisserie — selon un modèle clé en main, sans droit d'entrée ni redevance.



100% digital

TWINT, Apple Pay et Google Pay, application de fidélité. Zéro gestion d'espèces, zéro vandalisme sur la caisse.



Machines neuves

Laveuses 8, 11 et 18 kg et sècheurs grande capacité. Cycles courts (moins de 60 min). Idéal couettes et linge de lit.



Lessive incluse

Dosage automatique de lessive écologique compris dans le prix. On arrive les mains vides.



6h à 23h, 7j/7

Local propre, lumineux, sécurisé, vidéosurveillé, wifi. On lave quand on veut, fin des créneaux imposés.



Sans personnel

Supervision à distance, alertes de panne en temps réel. Environ 2h de présence et nettoyage externalisé par semaine.



Partenaire Speed Queen

Machines, marque et accompagnement clé en main. Appui au financement via Alliance Laundry Systems. Premier acteur suisse.

04 · FINANCEMENT DU SITE 1

364 500 CHF pour une première laverie qui s'autofinance.

Une structure prudente et bancable : l'essentiel financé par crédit bancaire sur 7 ans, différé 12 mois le temps de la montée en charge. Modèle clé en main Speed Queen.

Emploi des fonds

Équipements Speed Queen 12 laveuses + 2 XL + 4 sècheurs HP + centrale de paiement · devis TIP&TOP 06/2026	249 498 CHF
Aménagement du local triphasé, plomberie, ventilation, isolation, sécurité · devis médian	70 000 CHF
Lancement et fonds de roulement constitution Sàrl, dépôt, stock, marketing, trésorerie 3 mois	45 000 CHF
Subvention Ecolingerie déduction : 2 000 CHF par séchoir pompe à chaleur	-8 000 CHF
Total à financer	364 498 CHF

213 693 CHF

CA croisière optimiste (CHF/an)

104 223 CHF

EBITDA · marge 49%

3,5 ans

ROI scénario optimiste

65 278 CHF

Résultat net an 10 (CHF)

Le modèle financier détaillé (scénarios prudent/central/optimiste sur 10 ans) est disponible dans le dossier complet, transmis sur demande.

Plan de financement

Apport associés

5,5% du total · 3 associés à parts égales

20 000 CHF

Crédit bancaire

94,5% · 7 ans · 4,9% · différé 12 mois

344 498 CHF

RATIOS BANCAIRES CLÉS

DSCR optimiste	1,76x
DSCR conservateur	1,24x
Annuité annuelle	59 321 CHF
Cautionnement romand	disponible

05 · L'AMBITION

De une à cinq laveries : le premier réseau Speed Queen de Suisse.

Le site 1 est une brique. Le modèle clé en main, le financement adossé à la capacité bénéficiaire et l'exploitation sans personnel permettent de dupliquer chaque site avec un capital limité et une courbe d'apprentissage faible.

Réplicabilité

Chaque parc de machines est un actif au bilan et la base de financement du site suivant.

Autofinancement

Le cashflow du site 1 finance les ouvertures suivantes. Pas de dilution, pas de levée externe imposée.

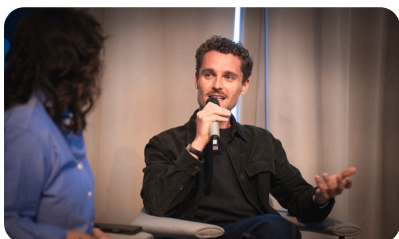
Discipline

Un nouveau site uniquement si le précédent atteint son seuil de rentabilité et de trésorerie.

Signal d'expansion automatique — Le modèle déclenche l'ouverture du site 2 dès que la trésorerie dépasse 70 000 CHF net au-delà de la réserve minimale. D'après les projections, ce seuil est atteint en année 7 — trésorerie cumulée 335 852 CHF à l'an 10.

06 · L'ÉQUIPE

Trois associés, trois expertises complémentaires.

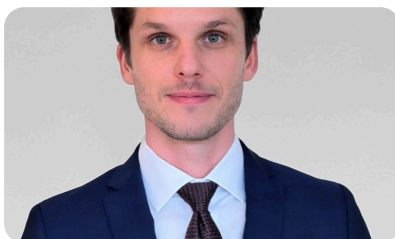


Brice Koenig

OPÉRATIONS & CHANTIER

Profil business et ingénieur, expérience en rénovation et suivi de chantier. En charge de l'aménagement et de la gestion opérationnelle du site pilote.

Aujourd'hui : Ingénieur chez Swiss Air



Noé Schmutz

ANCORAGE LOCAL & SCOUTING

Ingénieur EPFL au profil technique et organisationnel, expérimenté en gestion de projet et en coordination logistique (organisateur d'un festival annuel à Genève). Pilote la coordination du projet et les opérations au quotidien.

Aujourd'hui : Ingénieur chez Johnson & Johnson



Paul Cimadomo

FINANCE & STRUCTURATION

Profil financier, expert en structuration. Pilote la modélisation du plan de financement, le montage du dossier bancaire et la création de la Sarl pour accompagner le déploiement des 5 sites.

Aujourd'hui : Chez Barclays

Un partenaire bancaire pour bâtir ce projet avec nous.

Le concept est prêt, le marché est étudié, le modèle est rentable dès la première année. Nous cherchons le partenaire financier qui ouvrira ce premier site avec nous — puis le réseau.

Le dossier complet (offre Speed Queen, étude de marché, prévisionnel 10 ans) est disponible sur demande.

contact@monlavoir.ch Brice Koenig · +41 76 219 50 31