

# Découvrez notre nouvelle résidence



Vous voulez privilégier la mobilité sans perdre en qualité de vie ?

- Réservez un appartement PPE dans le futur quartier de la gare de Chêne-Bourg, **lieu vibrant des Trois-Chêne.**





# Un grand choix d'appartements



Nommé «Saphir», ce projet lauréat consiste en la construction d'un immeuble de 8 étages et offre un éventail de typologies allant du studio au 6 pièces.

A l'exception des studios et des 3 pièces, tous les appartements sont traversant, voire même avec trois orientations (en pignon ou en pointe).





# Des prix très attractifs



Le projet a l'avantage d'être **très accessible financièrement** grâce à sa forme juridique en **droit de superficie**.

*« Prenez la vie du côté pratique tout en économisant ! »*



# Une situation idéale



La livraison des logements est prévue en 2022, après la fin des travaux concernant la CEVA et la mise en service du **Léman Express**.

Autorisation en force !

# Lieu fort des Trois-Chêne



- ✓ Futur quartier de la gare
- ✓ Léman Express
- ✓ Cornavin à 15 minutes
- ✓ Cointrin à 25 minutes
- ✓ Voie Verte
- ✓ Galerie marchande
- ✓ Migros MMM
- ✓ Parking en sous-sol
- ✓ Centre-ville à vélo -  
en toute sécurité





# Quai Mobilité



Cette construction s'inscrit dans le cadre d'un **développement visionnaire du quartier** qui comprend la future gare du **Léman Express** et de la **Voie Verte**, qui donne accès direct au centre-ville par mobilité douce et en zone protégée.



# Appartement de 5 pièces en césure



- Surface PPE: 137 m<sup>2</sup>
- Surface Balcon: 14 m<sup>2</sup>
- Surface pondérée: 144 m<sup>2</sup>

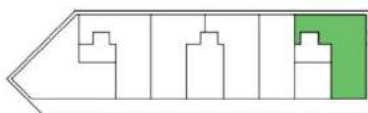
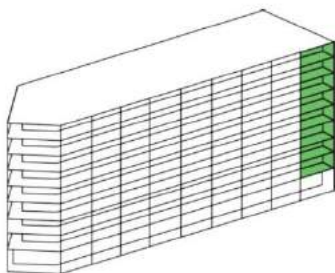
# Saphir

CHÊNE-BOURG

## APPARTEMENT 5 PIECES

Surface PPE:	137.0 m <sup>2</sup>
Surface balcon:	14.0 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres:	3
Etages:	1 à 8

## SITUATION



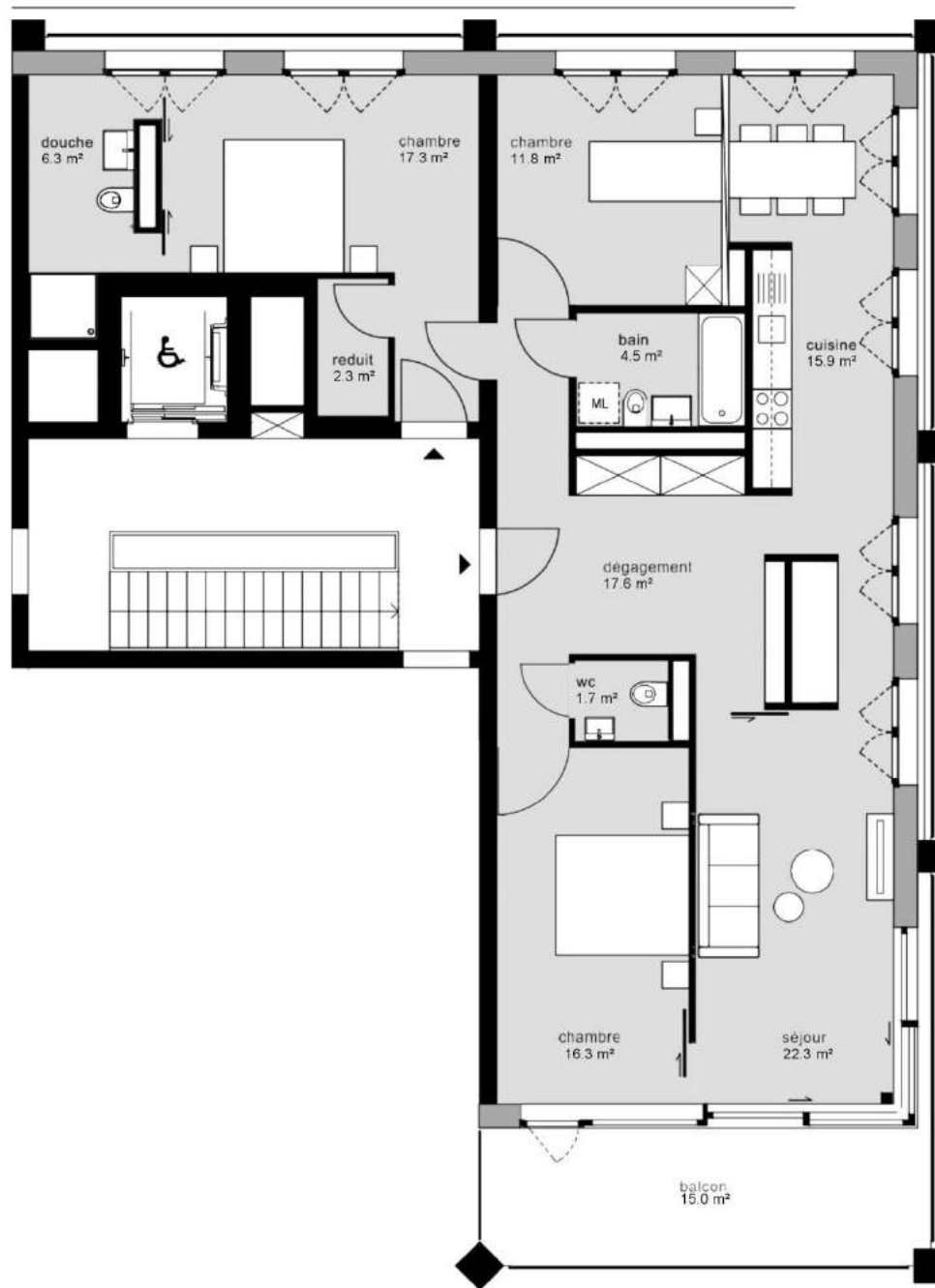
[www.saphir-chene-bourg.ch](http://www.saphir-chene-bourg.ch)

**naef**

**group8**



document non contractuel - mobilier à titre informatif





# Appartement de 5 pièces traversant



- Surface PPE: 142 m<sup>2</sup>
- Surface Balcon: 14 m<sup>2</sup>
- Surface pondérée: 149 m<sup>2</sup>



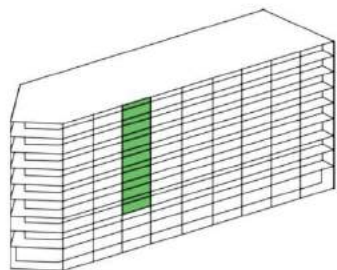
# Saphir

CHÊNE-BOURG

## APPARTEMENT 5 PIECES

Surface PPE:	142.0 m <sup>2</sup>
Surface balcon:	14.0 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres:	3
Etages:	2 à 8

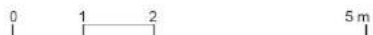
## SITUATION



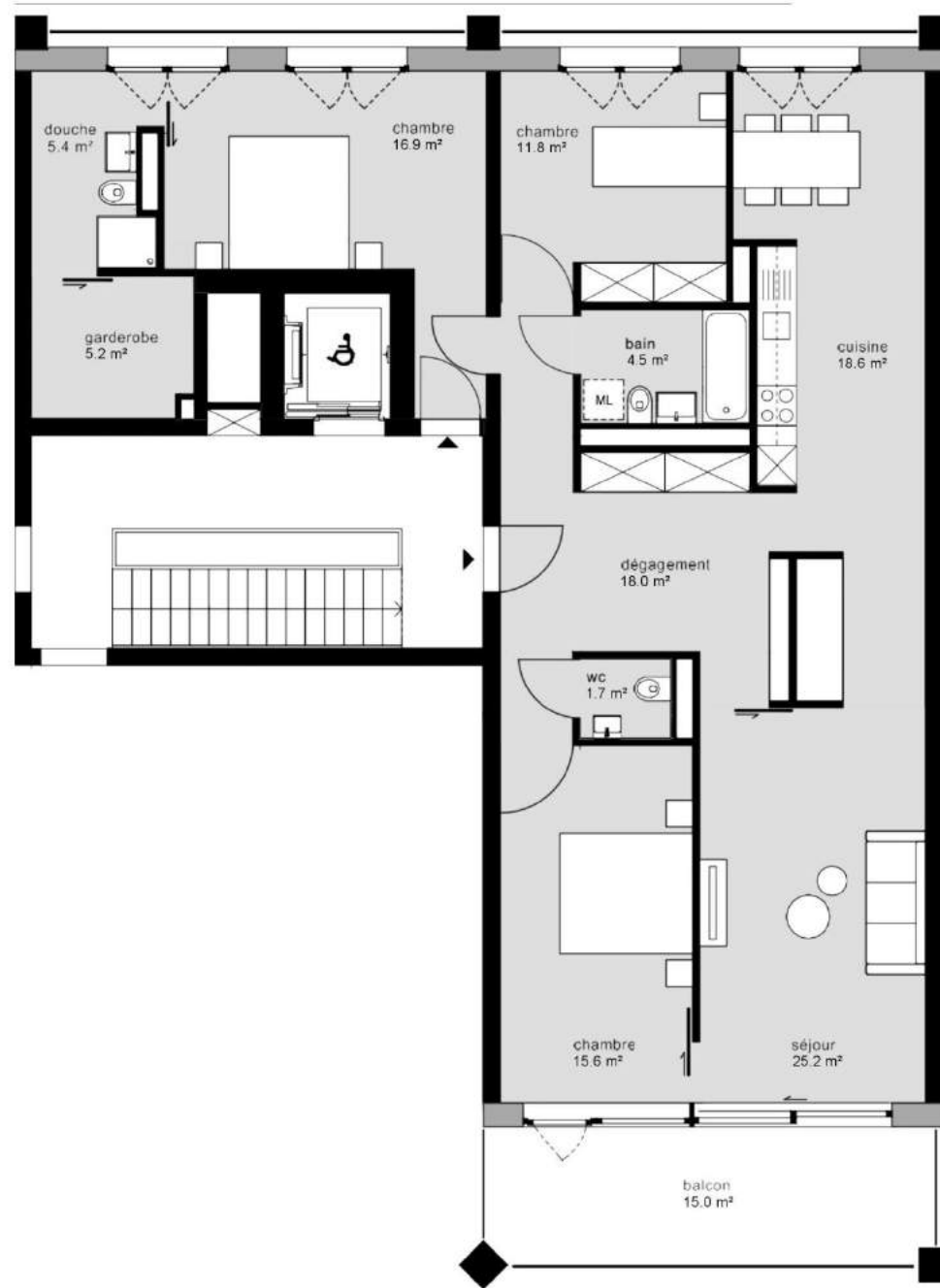
[www.saphir-chene-bourg.ch](http://www.saphir-chene-bourg.ch)

**naef**

**group8**



document non contractuel - mobilier à titre informatif





# Appartement de 4 pièces traversant



- Surface PPE: 108 m<sup>2</sup>
- Surface Balcon: 14 m<sup>2</sup>
- Surface pondérée: 115 m<sup>2</sup>



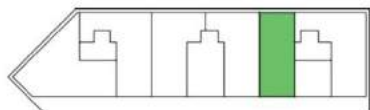
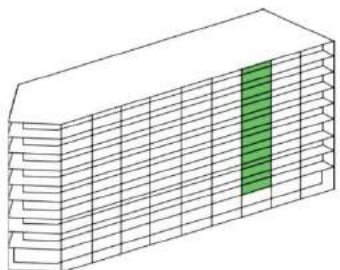
# Saphir

CHÊNE-BOURG

## APPARTEMENT 4 PIECES

Surface PPE:	108.0 m <sup>2</sup>
Surface balcon:	14.0 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres:	2
Etages:	1 à 8

## SITUATION



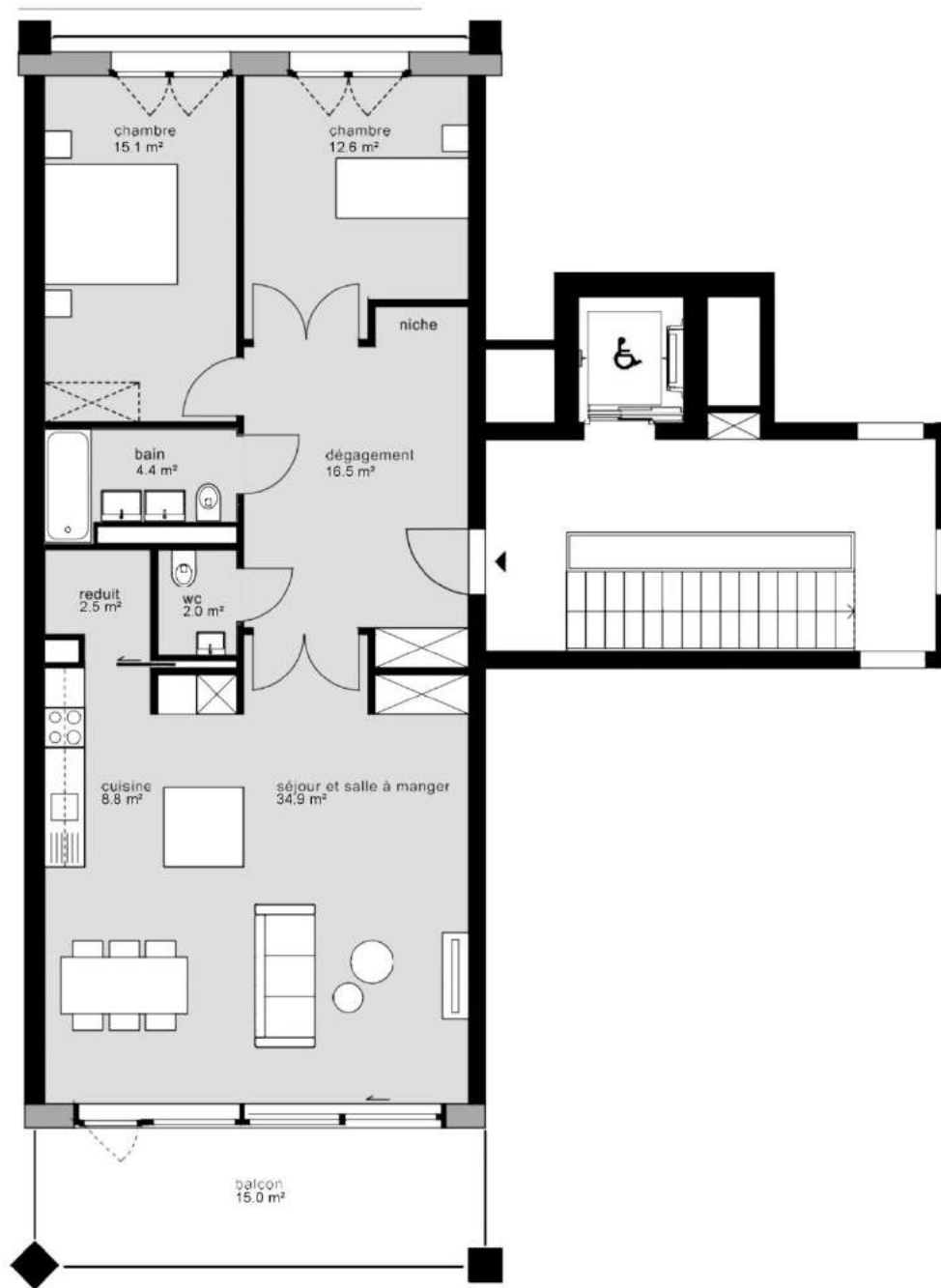
[www.saphir-chene-bourg.ch](http://www.saphir-chene-bourg.ch)

**naef**

**group8**



document non contractuel - mobilier à titre informatif





# Appartement de 3 pièces



- Surface PPE: 50 m<sup>2</sup>
- Surface Balcon: 14 m<sup>2</sup>
- Surface pondérée: 57 m<sup>2</sup>

Image à gauche : master suite 5 pièces traversant

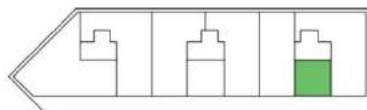
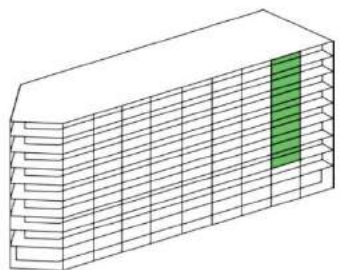
# Saphir

CHÊNE-BOURG

## APPARTEMENT 3 PIECES

Surface PPE:	50.0 m <sup>2</sup>
Surface balcon:	14.0 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres:	1
Etages:	2 à 8

## SITUATION



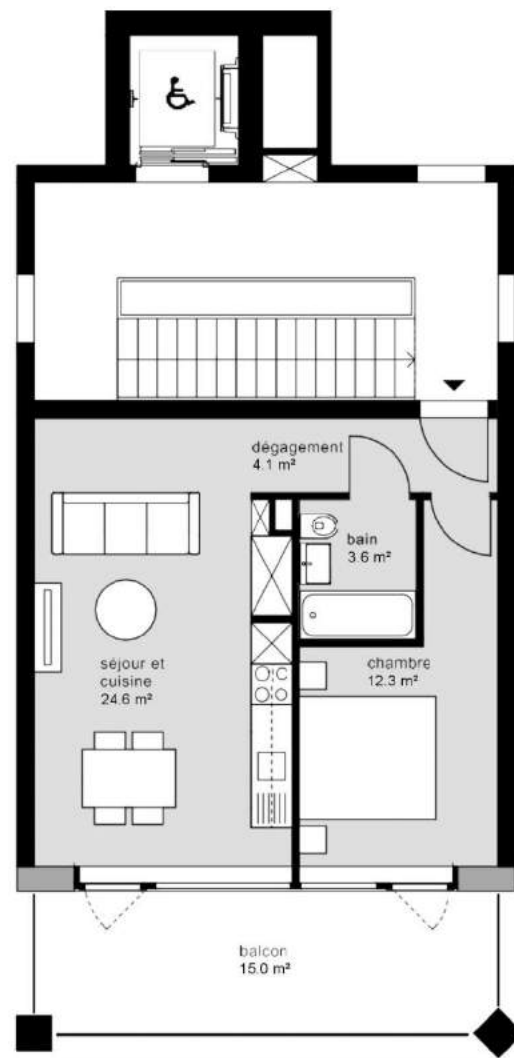
[www.saphir-chene-bourg.ch](http://www.saphir-chene-bourg.ch)

**naef**

**group8**

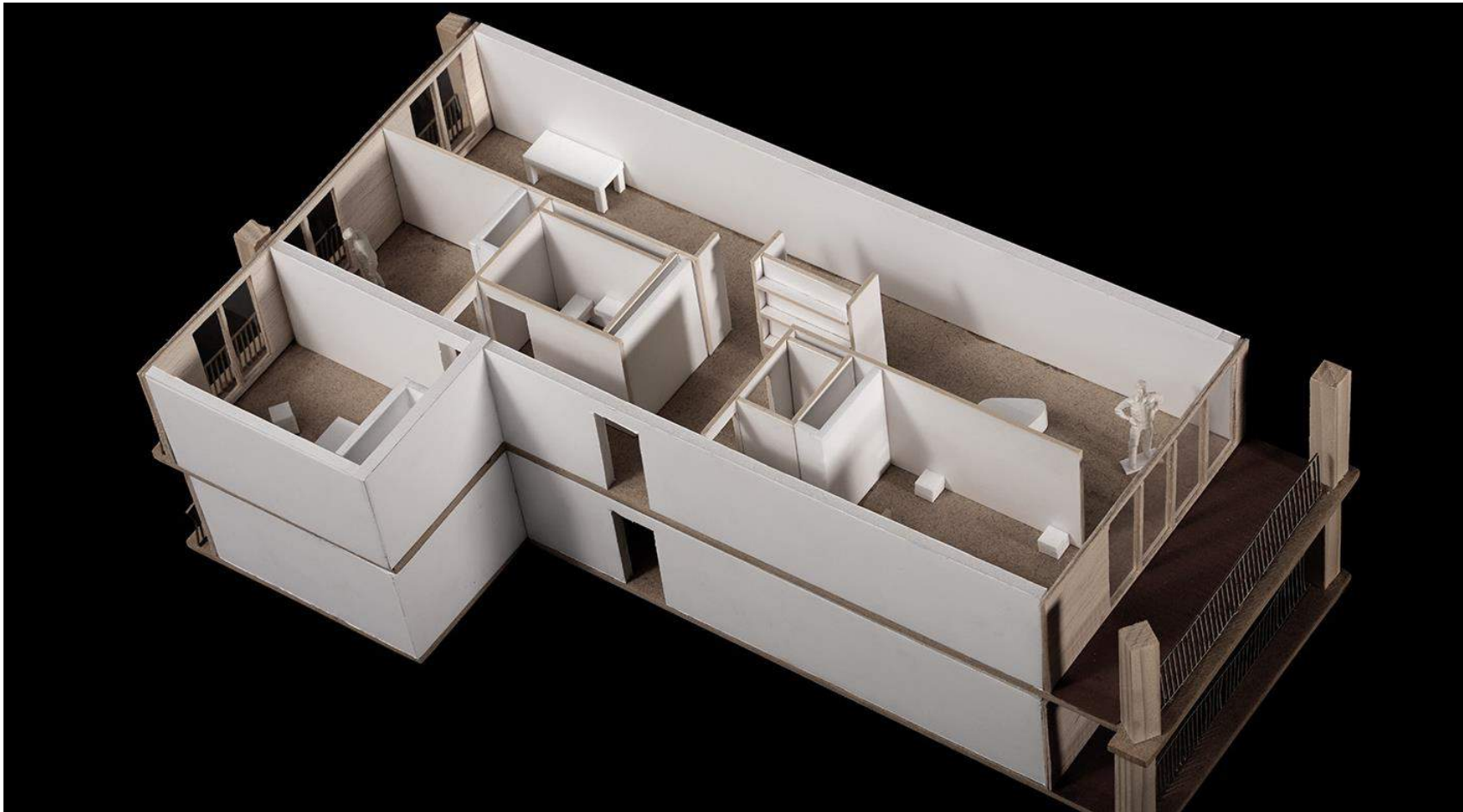


document non contractuel - mobilier à titre informatif





# Distribution au 1er étage



La distribution au 1<sup>er</sup> étage étant différente, nous vous proposons ci-après quelques studios et un appartement de 4 pièces traversant avec une disposition unique.

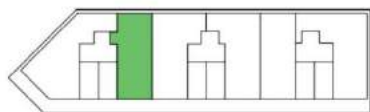
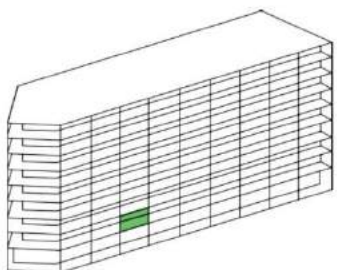
# Saphir

CHÊNE-BOURG

## APPARTEMENT 4 PIECES

Surface PPE:	111.0 m <sup>2</sup>
Surface balcon:	14.0 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres:	2
Etages:	1

## SITUATION



[www.saphir-chene-bourg.ch](http://www.saphir-chene-bourg.ch)

**naef**

**group8**



document non contractuel - mobilier à titre informatif





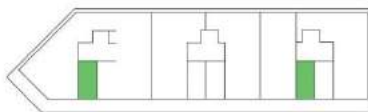
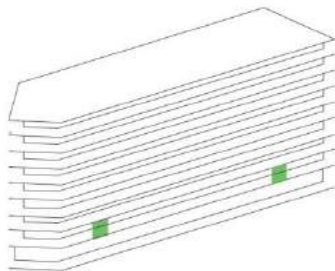
# Saphir

CHÊNE-BOURG

## STUDIO

Surface PPE:	25.0 m <sup>2</sup>
Surface balcon:	7.0 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres:	1
Etage:	1

## SITUATION



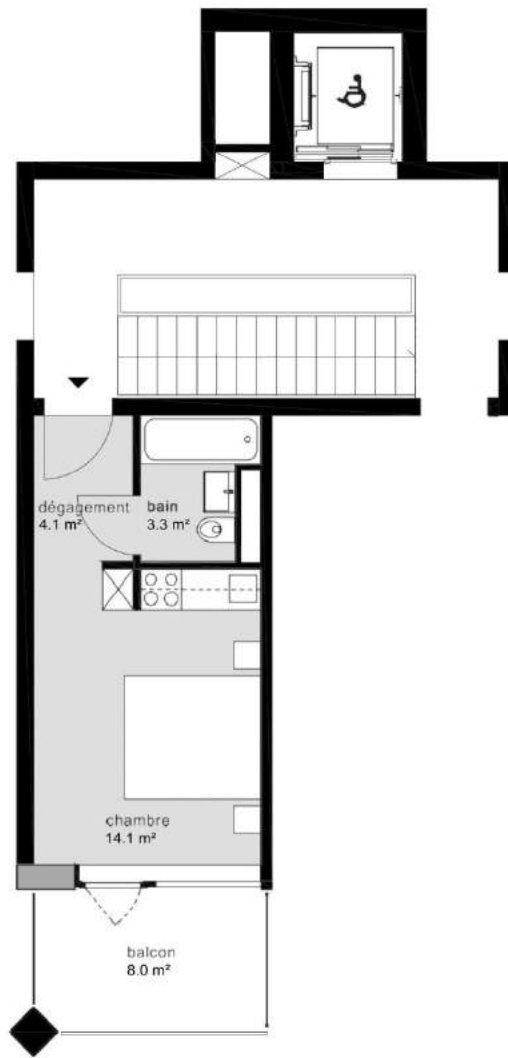
[www.saphir-chene-bourg.ch](http://www.saphir-chene-bourg.ch)

**naef**

**group8**



document non contractuel - mobilier à titre informatif



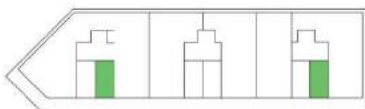
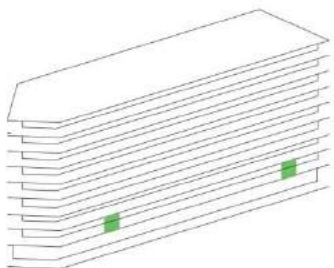
# Saphir

CHÊNE-BOURG

## STUDIO

Surface PPE:	25.0 m <sup>2</sup>
Surface balcon:	7.0 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres:	1
Etage:	1

## SITUATION



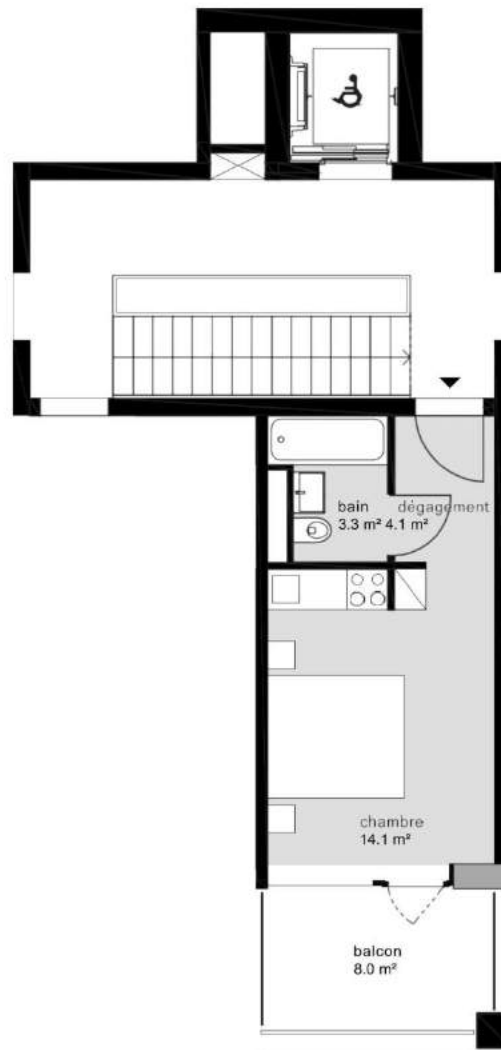
[www.saphir-chene-bourg.ch](http://www.saphir-chene-bourg.ch)

**maef**

**group8**



document non contractuel - mobilier à titre informatif





# Quel est le processus de vente ?



- Financement de l'éventuel crédit de construction auprès du Credit Suisse
- Vente en quote-part terrain (feuillet PPE) et signature d'un contrat d'Entreprise Générale avec HRS
- Taux d'effort maximum admis par la banque : 30% du revenu brut
- Plafonnement des revenus permissibles (voir la liste des prix)
- Contrôle des prix pendant 10 ans, soit jusqu'au 30 juin 2031
- Le prix de revente contrôlé pourra être majoré :
  - Des impenses à plus-value justifiées à hauteur de 10% du prix de vente initial
  - Des frais d'acquisition justifiées (droits de mutation, frais d'inscription et de notaire, frais de création de cédule hypothécaire)
  - Une marge d'au maximum de 10% supplémentaire
- Pas de taux d'occupation minimal
- Vente sous forme de PPE (propriété par étage) en droit de superficie

# Qu'est-ce que le droit de superficie ?



Le droit de superficie (DDP) est une servitude par laquelle le propriétaire d'un terrain (le superficiant) octroie à un tiers (le superficiaire) le droit de construire, détenir et entretenir des constructions sur le terrain.

Ce droit est inscrit en tant qu'immeuble au Registre Foncier et sert de base à la constitution d'une Propriété par Etages (PPE), ce qui permet la coexistence de 3 immeubles (au sens juridique) inscrits au Registre Foncier : la parcelle (le terrain), le droit de superficie et les lots de la PPE qui appartiennent aux propriétaires individuels.

Le superficiaire (ici l'ensemble de propriétaires PPE) s'acquitte d'une rente de superficie en faveur du propriétaire du terrain. Cette rente fait partie des charges PPE ; chaque propriétaire doit y contribuer proportionnellement à la dimension de son lot PPE.

Le droit de superficie est généralement prévu pour une longue durée, mais au maximum 100 ans. Il est usuellement renouvelé avant l'expiration. Cas échéant, le contrat prévoit une valeur de sortie – soit en principe une indemnité équitable que le superficiant doit verser au superficiaire.

Cette forme de propriété est encore peu courante à Genève mais déjà bien connue à Zurich. C'est une pratique très répandue à Londres (leasehold) où près de la moitié des appartements sont en droit de superficie, y compris les adresses les plus recherchées.

Etant donné les impératifs de densification du territoire Genevois, nous sommes convaincus, qu'à l'avenir, de plus en plus de promotions bénéficiant d'une situation centrale seront proposées sous cette forme, à l'image du projet Adret-Pont-Rouge.

**En ce qui concerne notre immeuble SAPHIR, les conditions du droit de superficie sont les suivantes :**

- **Expiration du contrat de DDP au 31 décembre 2117**
- **Rente de CHF 612.93/millième/an échelonnée à CHF 674.22 puis 735.51/millième/an dès la 11<sup>e</sup> et la 16<sup>e</sup> année respectivement, suivi d'une indexation**
- **Indemnité de retour à l'expiration du contrat (en cas de non-renouvellement) = valeur intrinsèque + impenses (frais annexes liés à la construction)**



# Vive la mobilité douce



Les habitants auront la possibilité d'opter pour la mobilité douce en empruntant la Voie Verte, chemin pour piétons et vélos couplé d'un **corridor écologique** reliant la gare des Eaux-Vives, la rivière du Foron et la frontière franco-suisse. Ce chemin est implanté sur la voie couverte de la future liaison ferroviaire CEVA et est déjà praticable entre les Eaux-Vives et Chêne-Bourg.

Des **places de parking** pourront être loué à l'année dans le parking souterrain de l'immeuble. Il y aura un accès direct au sous-sol depuis les logements.

Chaque appartement aura sa **cave**, situé au 2<sup>e</sup> sous-sol.







# naef

Benedetta Cevey  
Hakima Akasriou  
Naef Immobilier Genève SA  
Route de Florissant 57  
Case Postale 6195  
1211 Genève 6

Tel : +41 22 839 38 27  
Email : [promotion.ge@naef.ch](mailto:promotion.ge@naef.ch)  
[www.saphir-chene-bourg.ch](http://www.saphir-chene-bourg.ch)