



**GREEN
HARMONIE
à
DOUVAIN**

100 AVENUE DE GENEVE - 7410 GENEVE



Ensemble, imaginons votre bien-être



1 SITUATION



La commune

A 19 km au Nord Est du centre-ville de GENEVE, DOUVAINE est une commune résidentielle qui compte 5 050 habitants, dans la plaine du Bas Chablais entre le Lac Léman et le massif montagneux du Chablais, à mi-distance entre Genève et Thonon les Bains.





La commune dispose de nombreux commerces, d'infrastructures publiques (crèche, écoles jusqu'au collège), et d'équipements publics (sportifs et culturels) et offre un cadre de vie privilégié (proximité de Genève, des stations de ski à moins de 30 km, de Lac Léman à moins de 3 km) Douvaine est recherché par les Frontaliers (50 % de la population active).





Le terrain

Le terrain, d'une surface de 7.450 m² environ, est situé sur le lieudit « La Barque » sur la commune de DOUVAINE (74140), composé de la parcelle figurant au cadastre sous la section D numéro 544.



Il se situe en entrée de ville depuis Genève (« du bon côté » par rapport au feu toujours engorgé du centre-ville), à quelques centaines de mètres du dynamique centre-bourg de DOUVAINE, dans un secteur intermédiaire agricole / résidentiel. Il est situé à 20 mn de Genève (19 km du centre-ville), 5.5 km de la douane de Veigy, 2.8 km du port de Tougues (liaisons Nyon en Suisse en 20 mn).

Le terrain offre des vues panoramiques sur les massifs environnants à l'Est, un dégagement au sud et à l'ouest sur la zone agricole.

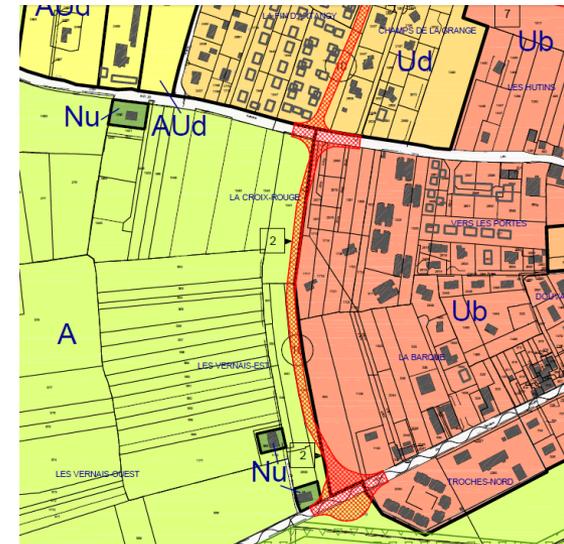


Particularité

Le terrain se trouve pour partie sur l'emprise d'un « emplacement réservé » défini par la commune.

Cet emplacement, dont l'objet est la réalisation d'un rond-point et d'une voirie visant à désengorger l'avenue de Genève, a été reporté sur le plan masse et n'impacte pas nos bâtiments.

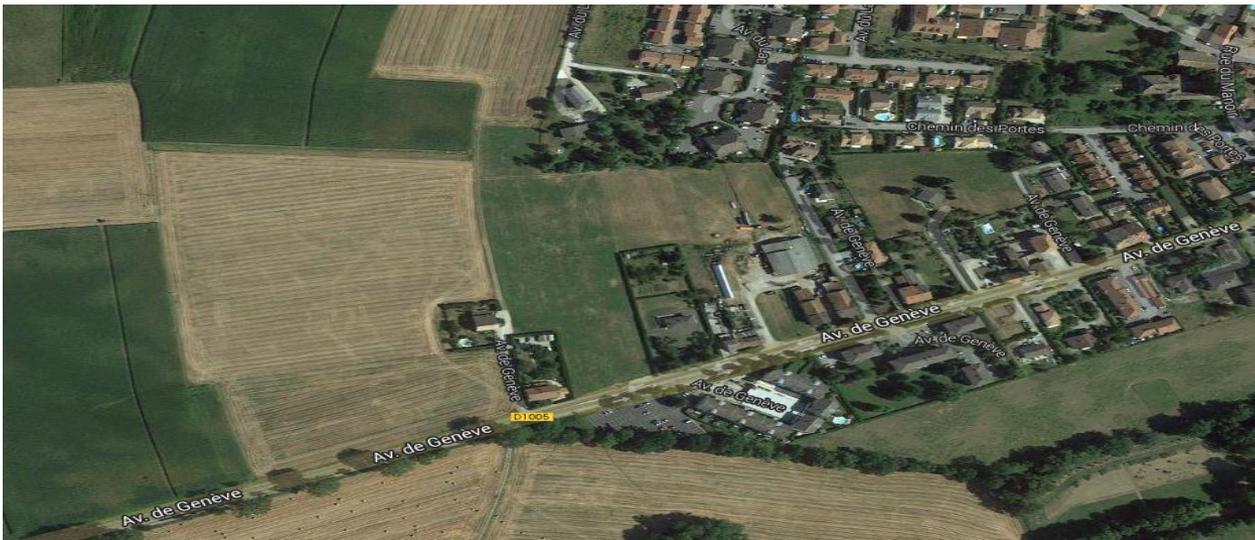
Le traitement final dépendra du projet de la commune.





L'environnement

au Nord = habitat pavillonnaire et petits collectifs
au Nord-Ouest = champs
au Nord-Est = parcelle non construite
au Sud-est et Sud-Ouest = habitat individuel
au sud = Avenue de Genève





Les accès

EN VOITURE

- Depuis l'autoroute A40, sortie 14 Annemasse, puis D1206 vers Douvaine (18km)
- Depuis Genève Eaux-Vives par la douane de Thônex-Vallard, A411, puis A40 et D1206 vers Douvaine
- Depuis Genève Eaux-Vives par la douane de Veigy-Foncenex, D1005 vers Douvaine (14km)
- Depuis Thonon-les-Bains, D1005 vers Douvaine (17km)

EN BUS



- Ligne T71 Evian/Douvaine/Genève :
Douvaine Mairie/Genève Eaux-Vives en 30mn⁽²⁾
- Ligne 152 Evian/Douvaine
- Ligne 151 Evian/Douvaine/Annemasse :
Douvaine Mairie/Annemasse gare en 45mn⁽²⁾

EN BATEAU



- Navette lacustre au départ de Chens-sur-Léman (à 4km) :
Liaison vers Nyon (Suisse) en 20mn⁽³⁾



2 LE PROGRAMME



Les logements

Le programme est composé de 68 logements répartis sur 4 bâtiments :

1 bâtiment social (bâtiment A) de 14 logements (en R+2+C sans ascenseur)

3 bâtiments (B, C, D) de 18 logements en accession (en R+2+C avec ascenseur)

Accès = depuis l'avenue de Genève (rond-point à venir)





Les stationnements

Un niveau de sous-sol commun aux bâtiments B, C, D, composé de 71 stationnements : 64 garages simples et 7 parkings en sous-sol
22 stationnements extérieurs (dont 2 couverts)
14 stationnements couverts dédiés au social

Soit un total de 107 stationnements.

NB : 14 places extérieures visiteurs resteront libres.

Accès au sous-sol = à côté du bâtiment B par une rampe unique desservant une nappe sous le bâtiment B et une nappe sous les bâtiments C et D.



Les locaux poubelle

Aire de dépose avec place PMR à côté du bâtiment A (à affiner avec services communaux : conteneurs enterrés avec système badge).



TYPLOGIES DES LOGEMENTS EN ACCESSION

Surface moyenne par appartement: 62.75 m²

Type	SHAB	Nombre	Pourcentage
T1	37,24 M ²	2	3,7 %
T2	43,56 à 47,72 M ²	15	27,8 %
T3	61,89 à 66,77 M ²	24	44,4 %
T4	80,82 à 81,28 M ²	10	18,4 %
T5	108,03 M ²	2	3,7 %
Total		54	100%



Prestations

NF logement - BBC Effinergie RT2005 (PC de 2012)

- *Chauffage individuel gaz*
- *Volets roulants manuels*
- *Menuiseries PVC*
- *Cloisons PLACOPAN*
- *Carrelage dans séjour*
- *Stratifié dans chambres*
- *Portes palières serrure 3 points dont 2 points anti-dégondage,*
- *Contrôle d'accès Digicode + Vidéophone dans les halls*
- *Salle de bains : meuble vasque, miroir et bandeau, sèche-serviettes*
- *Plafond : Peinture blanche aspect lisse 2 couches*
- *Murs : Peinture blanche aspect lisse 2 couches*
- *Revêtement annexes: Terrasses RDC dalles béton*





Infos marché

Le loyer libre se situe en moyenne à 12.2 €/m² hab (source CLAMEUR).

En Duflot, les investisseurs trouveront une rentabilité de :

T2 3,2 à 3,8 %.

T3 2.86 à 3,3 %.

T4 2.63 à 3 %.

T5 2.5%





Les partenaires de l'opération

Notaire terrain et VEFA : Maître Jean-Baptiste DELECLUSE
(notaire à Douvaine)
Géomètre : EPIARD
Syndic provisoire : TIT syndic
Gestion locative : PEILLEX

Logements sociaux

L'opérateur retenu est HALPADES.

Livraison	1T 2016 (C-D) 2T 2016 (A-B)
-----------	--------------------------------