





# Projet

Le quartier des Grands Esserts s'étend sur une superficie d'environ 12 hectares qui accueillera 1'200 logements. L'immeuble en PPE des « Messicoles » se situe au sein du « secteur Ferme » qui se composera de trois îlots en forme de corolle.

Situé sur la route de Beaux-Champs en direction du plateau de Vessy, la Ferme invite ses habitants à se rapprocher de la nature environnante tout en profitant des infrastructures et espaces publics du nouveau quartier.

Véritable quartier de vie pour les habitantes et habitants de Veyrier, de nombreuses infrastructures verront le jour telles que :

- Une crèche (60 places)
- Une école (24 classes)
- Des surfaces d'activités
- Un centre commercial de quartier comprenant un magasin d'alimentation et des commerces de biens et de services
- Des surfaces administratives et des locaux pour des services communaux
- Des salles de sport
- Des salles de sociétés

L'immeuble en PPE des « Messicoles » dispose de 40 appartements sur 7 niveaux et offre des typologies allant du 3 au 5 pièces. Les appartements sont lumineux et bénéficient tous d'un balcon. Chaque appartement sera vendu avec une place de parking, à l'exception des 5 pièces qui se verront attribuer deux places de stationnement.



# Zone de développement

La loi générale sur les zones de développements, qui vise à encourager le développement urbain, délimite des zones géographiques spécifiques désignées par les autorités publiques.

Dans ces zones, les prix des biens immobiliers sont régulés par l'État pour rendre les logements plus abordables.

Cependant, l'achat d'une propriété dans une zone de développement comporte certaines conditions. Les propriétaires doivent faire de leur nouveau logement leur **résidence principale pendant les 10 premières années** suivant la livraison de l'immeuble. Pendant cette période, toute location est interdite, sauf en cas de dérogation accordée par l'Etat.

## Casatax

Grâce à cette mesure fiscale, vous pouvez bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement, ce qui entraîne une diminution significative des frais associés à l'achat de votre bien immobilier.

La réduction maximale est de CHF 20'036.- si le prix d'achat du bien immobilier ne dépasse pas CHF 1'335'749.-.

# Situation

Le projet des Grands Esserts s'implante dans la commune de Veyrier qui offre un cadre de vie exceptionnel par son côté verdoyant et sa proximité avec le centre-ville.

Veyrier, une localité en pleine effervescence, vous ouvre un large éventail de possibilités pour des activités sportives, des espaces verts et des itinéraires de promenade en pleine nature. Quant à l'éducation de vos enfants, des établissements scolaires, qu'ils soient publics ou privés, sont commodément accessibles.

L'objectif de la commune et des partenaires du projet est d'apaiser le trafic local, promouvoir les transports écologiques et améliorer l'accès aux transports publics.

Alors, deux lignes de bus se croiseront dans cette zone, offrant une connexion directe avec le Léman Express et les interfaces TPG au centre de Genève.





# Architecture et appartements

Le projet architectural s'inspire des principes d'interaction des fleurs messicoles avec leur environnement.

La structure spatiale des appartements est développée de l'intérieur vers l'extérieur, du centre vers la périphérie, suivant un principe de rayonnement sans orientation privilégiée.

L'éclairage naturel, l'inertie thermique et la ventilation naturelle sont 3 aspects fondamentaux de la qualité de vie et du confort énergétique. Le projet est labellisé THPE.

L'immeuble se compose de 40 appartements allant du 3 au 5 pièces, répartis sur 7 niveaux. Chaque logement dispose d'une pièce de vie spacieuse avec une cuisine moderne et ouverte. Les appartements bénéficient tous de balcon d'une surface de 14 à 23 m<sup>2</sup>.

Chaque appartement comprend une ou deux places de parking en sous-sol, incluses dans le prix.

**Les prix des appartements et des places de parking seront indiqués dès leurs approbations par l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF).**

**Les prix seront déterminés en fonction de la typologie des logements, de leur surface, de l'étage et de l'orientation de chaque lot, avec une moyenne de prix estimée à CHF 7'500 par m<sup>2</sup> pondéré (parking en sus).**

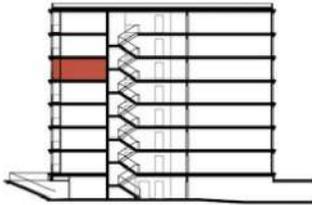


# Plan type d'un appartement de 3 pièces

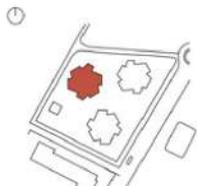
## REPERAGE APPARTEMENT 6.02

Étage	4 <sup>me</sup>
Orientation	Nord
Pièces	3
Surface de vente PPE (Murs et cloisons inclus)	64m <sup>2</sup> + 14m <sup>2</sup> (appartement + balcon)

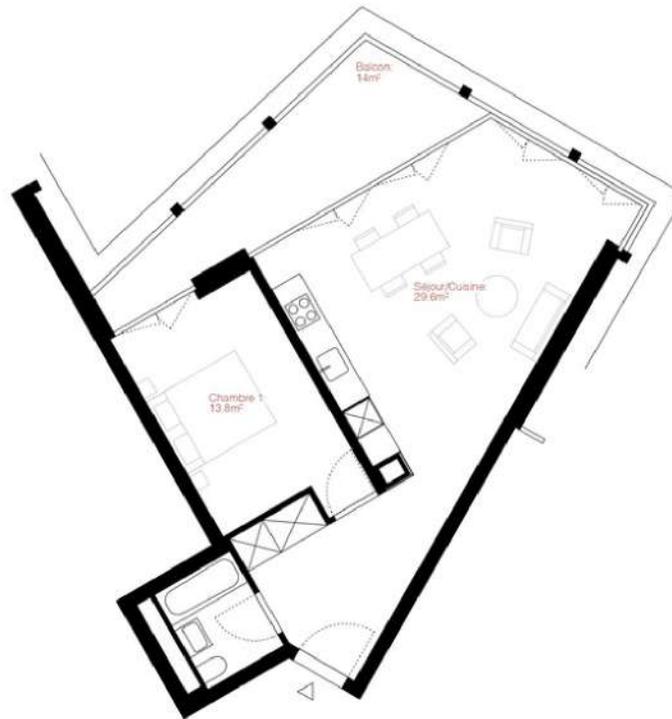
Coupe bâtiment A1 (PPE)



Plan bâtiment A1 (PPE)



Plan 1-75 Appartement 3P 0 0.75 1.25





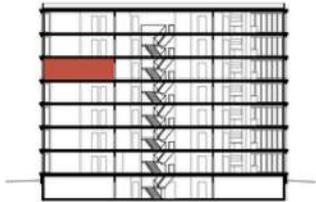


# Plan type d'un appartement de 4 pièces

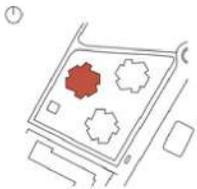
## REPERAGE APPARTEMENT 6.01

Étage	4 <sup>me</sup>
Orientation	Nord-Ouest
Pièces	4
Surface de vente PPE (Murs et cloisons inclus)	96m <sup>2</sup> + 14m <sup>2</sup> (appartement + balcon)

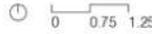
Coupe bâtiment A1 (PPE)



Plan bâtiment A1 (PPE)



Plan 1-75 Appartement 4P







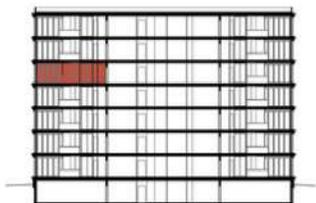


# Plan type d'un appartement de 5 pièces

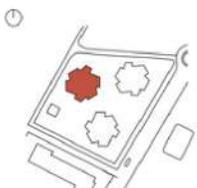
## REPERAGE APPARTEMENT 6.03

Étage	4 <sup>me</sup>
Orientation	Nord-Est
Pièces	5
Surface de vente PPE (Murs et cloisons inclus)	115m <sup>2</sup> + 23m <sup>2</sup> (appartement + balcon)

Coupe bâtiment A1 (PPE)



Plan bâtiment A1 (PPE)



Plan 1-75 Appartement 5P 0 0.75 1.25

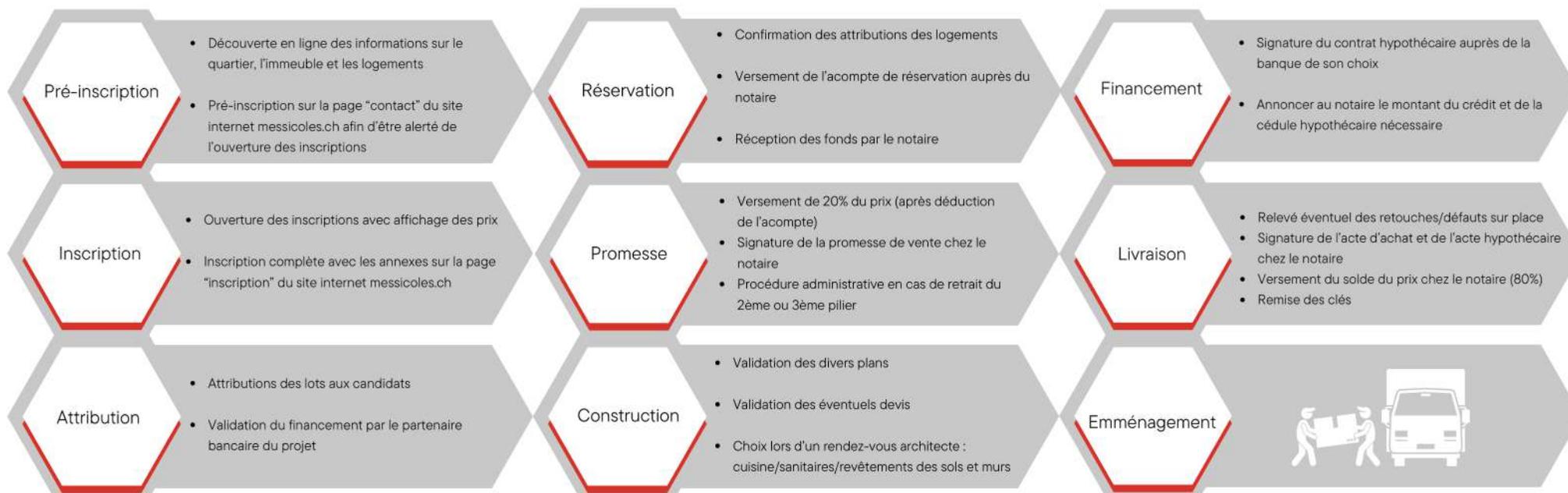








# Processus d'achat



Toutes les démarches liées à l'inscription sont disponibles sur le site internet : [messicoles.ch](http://messicoles.ch)

# Partenaires du projet



DREIER  
FRENZEL  
ARCHI-  
TECTURE +  
COMMU-  
NICATION

TEKHNE<sup>—</sup>



MELCARNE 



**MELCARNE** 

**Fabio MELCARNE**

+41 22 797 17 37

[messicoles@melcarne.ch](mailto:messicoles@melcarne.ch)

**Mérim OURAHOU**

+41 22 797 17 37

[messicoles@melcarne.ch](mailto:messicoles@melcarne.ch)



[Messicoles.ch](https://www.messicoles.ch)

La présentation actuelle, y compris les images de synthèse et les plans, n'a pas de caractère contractuel. Elle est uniquement à vocation illustrative, tandis que seuls les plans d'architectes définitifs et l'acte notarié ont une valeur contractuelle.