

Épicéa







EN QUELQUES MOTS

Épicéa



Surfaces pondérées
de 115 m² à 137 m²



Construction bois



Typologies : 4 et 5 pièces



Espaces extérieurs



Parking couvert



Standard THPE



Vivre le naturel à Plan-les-Ouates

Au cœur de la commune prisée de Plan-les-Ouates, Épicéa incarne une nouvelle manière d'habiter, où confort contemporain et respect de l'environnement se rencontrent harmonieusement.

La façade en bois, noble et élégante, donne son nom au projet et affirme son identité. Ce matériau naturel confère à la résidence une esthétique à la fois moderne et intemporelle, parfaitement intégrée à son environnement.

Cette résidence intimiste se compose de 5 appartements seulement, offrant à ses résidents un cadre de vie paisible, à taille humaine, tout en restant proche des commodités, des écoles et des axes de communication.
















L'excellence d'une construction bois

Conçu en bois, le projet se distingue par ses nombreux avantages durables et qualitatifs. Le bois est un matériau naturellement isolant, garantissant un excellent confort thermique et acoustique en toute saison. Il régule l'humidité ambiante, créant ainsi une atmosphère intérieure saine, chaleureuse et agréable à vivre.

Choisir une construction bois, c'est également opter pour un mode de construction écologique et responsable, à faible empreinte carbone, qui s'inscrit pleinement dans une vision durable de l'habitat.



Plan-les-Ouates

Arrêt de tram Pontets (12, 14, 15, 17, 18)	10 min	
Lancy Bachet CEVA	20 min	
Arrêt de bus Aviateurs	7 min	
Ecole de Champ-Joly	5 min	
Cycle d'orientation des Voirets	3 min	
Migros	3 min	
Centre commercial La Praille	8 min	
Accès autoroute A1	5 min	
Centre-ville de Genève	20 min	





La situation

Plan-les-Ouates

Nichée dans un environnement agréable aux portes de Genève, Plan-les-Ouates est une commune qui offre un cadre de vie paisible, tout en proposant une excellente connexion avec le centre-ville de Genève.

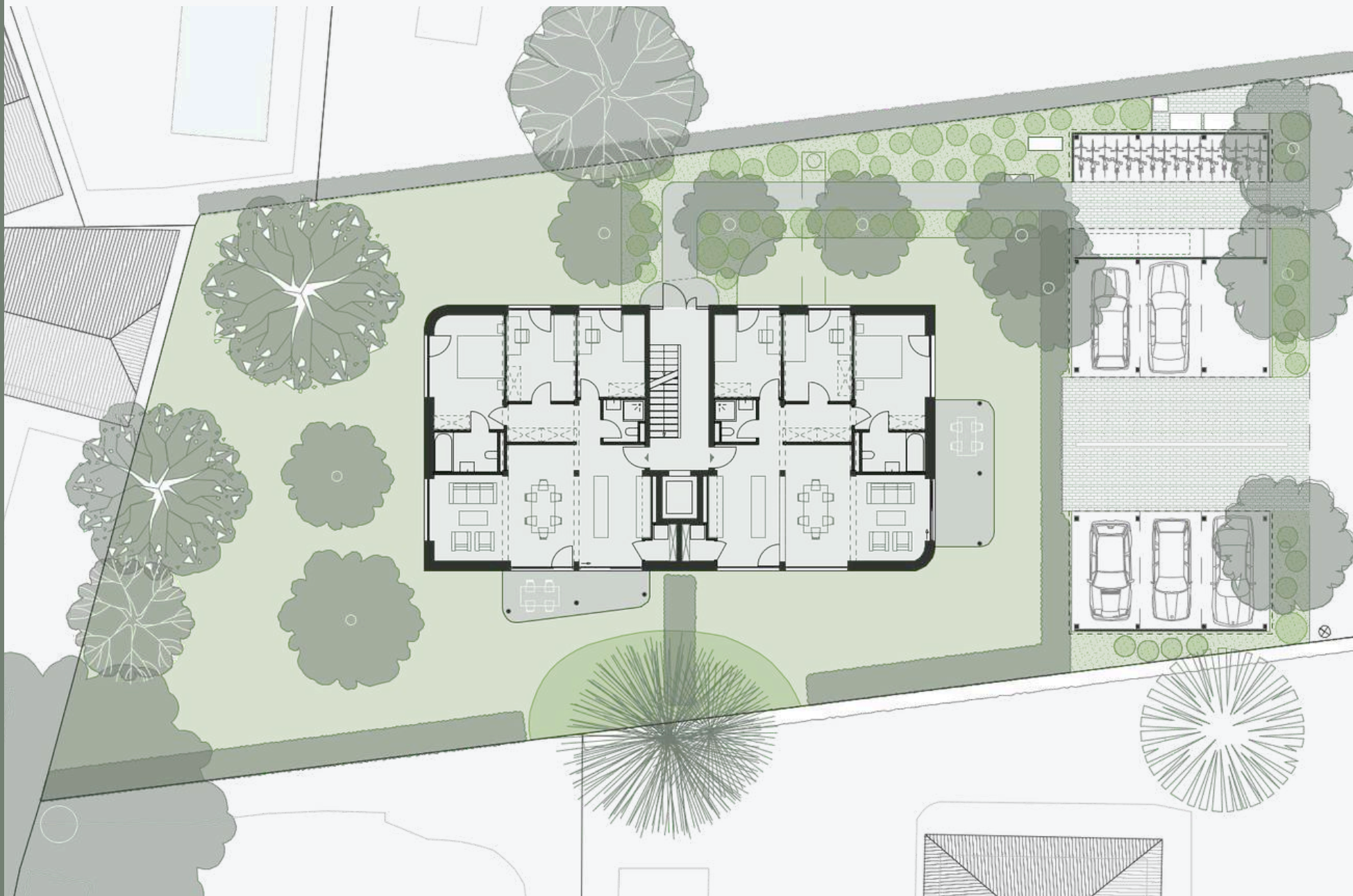
La commune bénéficie d'un quotidien confortable : écoles, commerces de proximité, restaurants, équipements sportifs et culturels sont facilement accessibles.

Grâce à un réseau de transports publics performant et à des axes routiers structurants, Plan-les-Ouates permet de rejoindre Genève ou d'autres points névralgiques rapidement.



PLAN DE SITUATION

EPICEA | PLAN-LES-OUATES



Chemin de la Plamatte



Chemin de la Plamatte



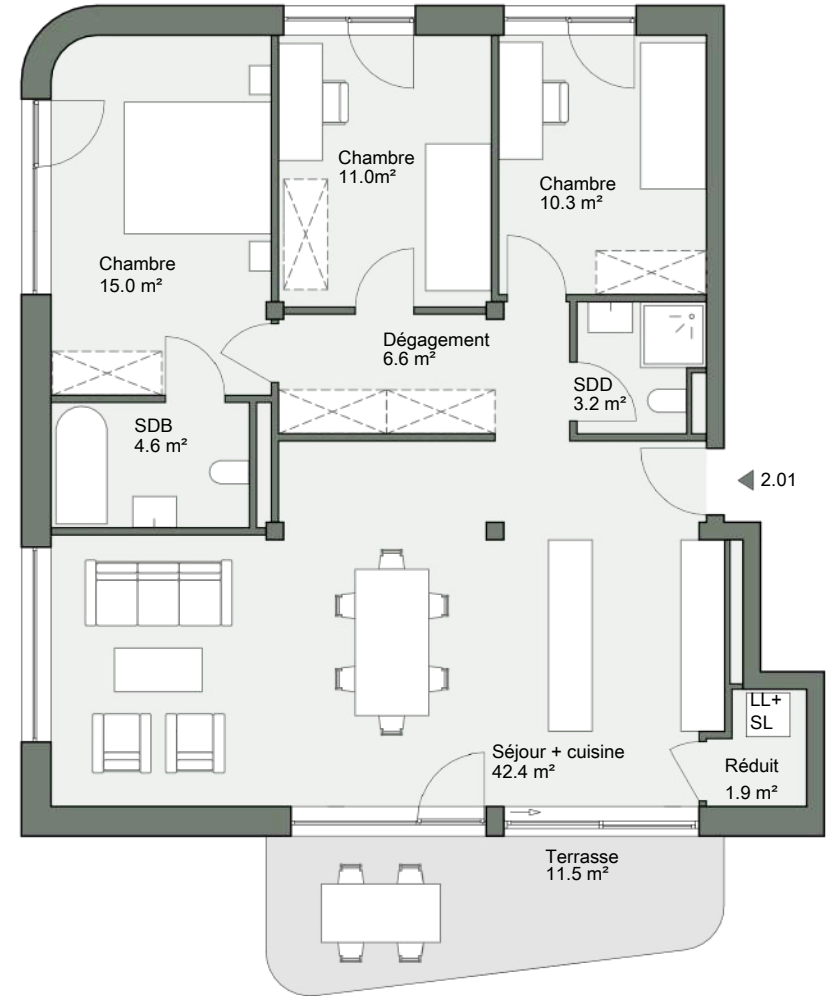


REZ-DE-JARDIN

APPARTEMENT 2.01



Niveau	Rez-de-jardin
Pièces	5 pièces
Orientation	Sud-Ouest
Surface PPE	111 m ²
Surface PPE pondérée	114,6 m ²
Surface terrasse	12 m ²
Surface jardin	395 m ²



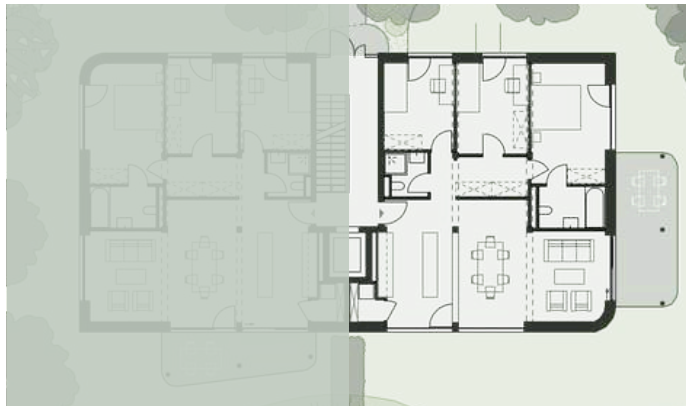
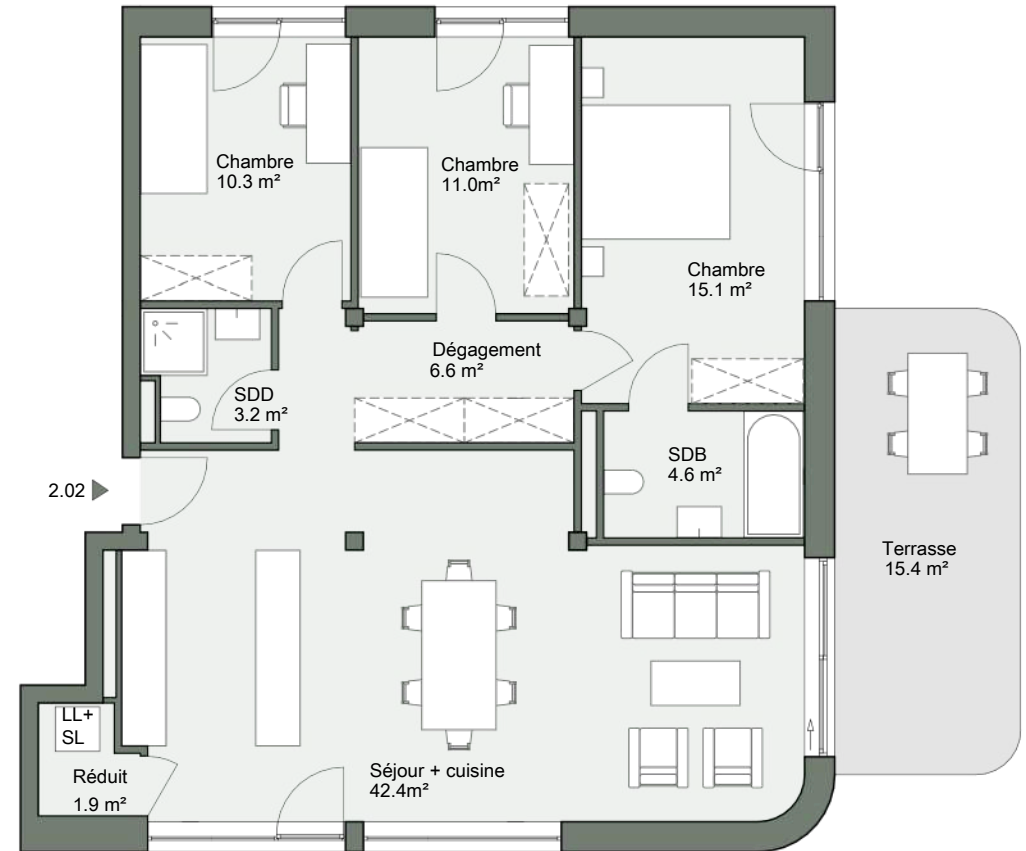


REZ-DE-JARDIN

APPARTEMENT 2.02



Niveau	Rez-de-jardin
Pièces	5 pièces
Orientation	Sud-Est
Surface PPE	111 m ²
Surface PPE pondérée	115,5 m ²
Surface terrasse	15 m ²
Surface jardin	141 m ²



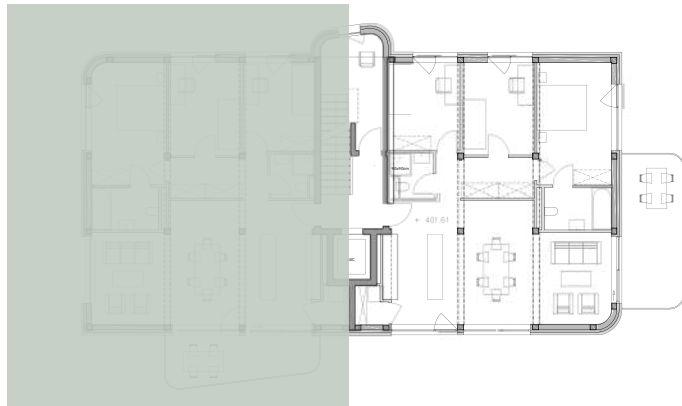
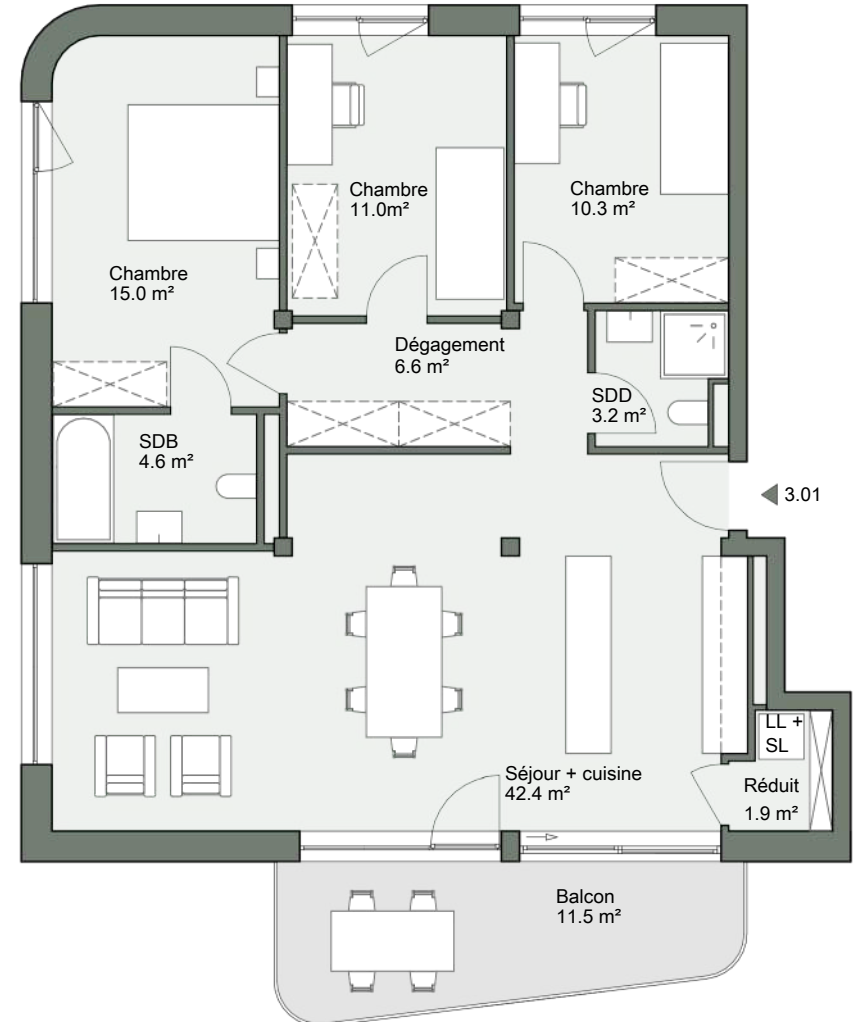


PREMIER ETAGE

APPARTEMENT 3.01



Niveau	Etage 1
Pièces	5 pièces
Orientation	Sud-Ouest
Surface PPE	111 m ²
Surface PPE pondérée	117 m ²
Surface balcon	12 m ²



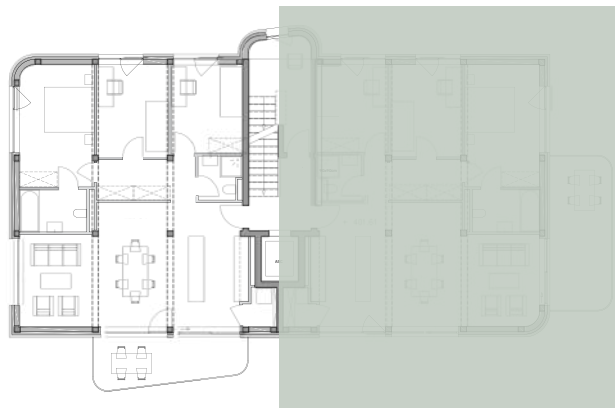
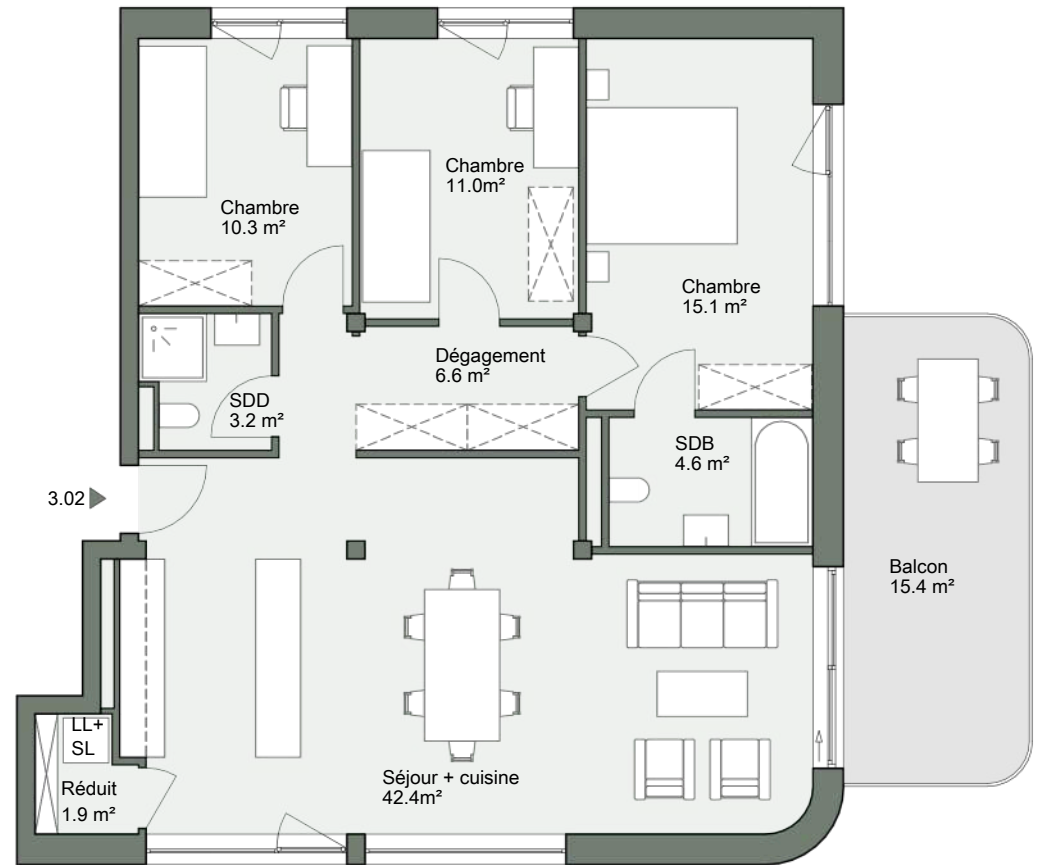


PREMIER ETAGE

APPARTEMENT 3.02



Niveau	Etage 1
Pièces	5 pièces
Orientation	Sud-Est
Surface PPE	111 m ²
Surface PPE pondérée	118,5 m ²
Surface balcon	15 m ²



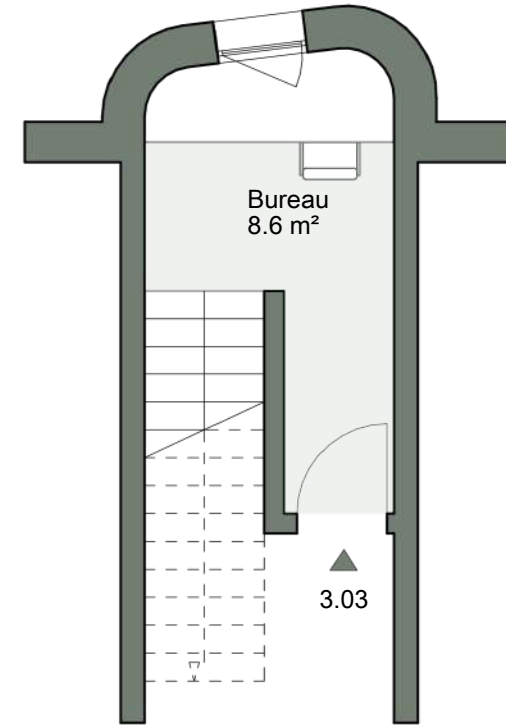
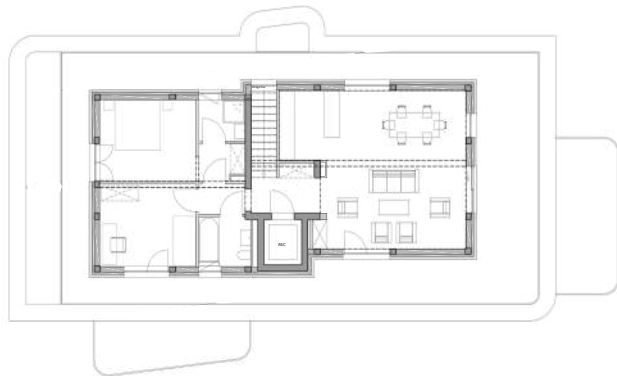


DEUXIEME ETAGE

APPARTEMENT 3.03



Niveau	Attique
Pièces	4 pièces
Typologie	Duplex
Orientation	Sud-Est / Sud-Ouest
Surface PPE	123 m ²
Surface PPE pondérée	145.8 m ²
Surface terrasse	76 m ²

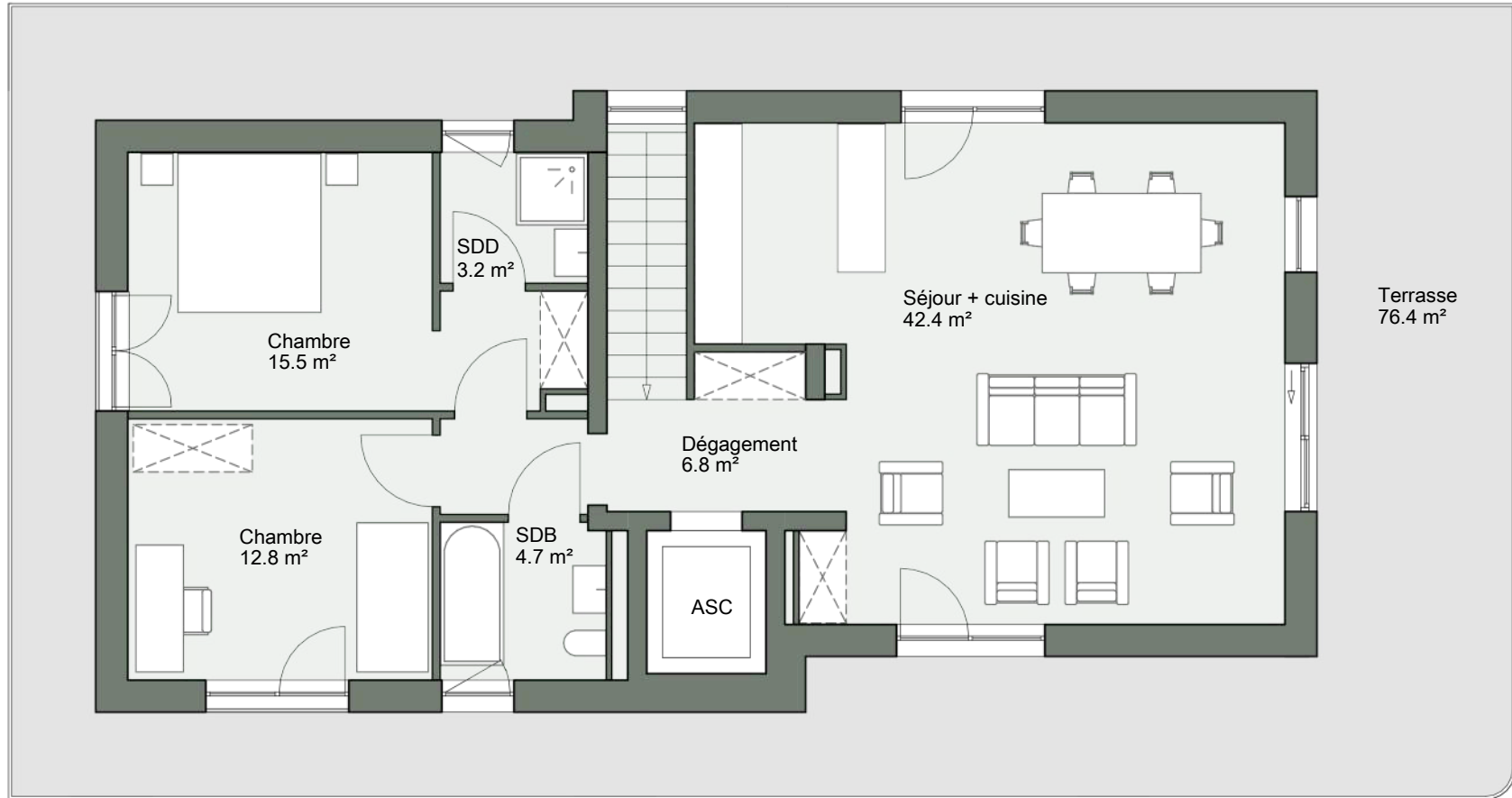


Entrée au 1er étage



DEUXIEME ETAGE

APPARTEMENT 3.03

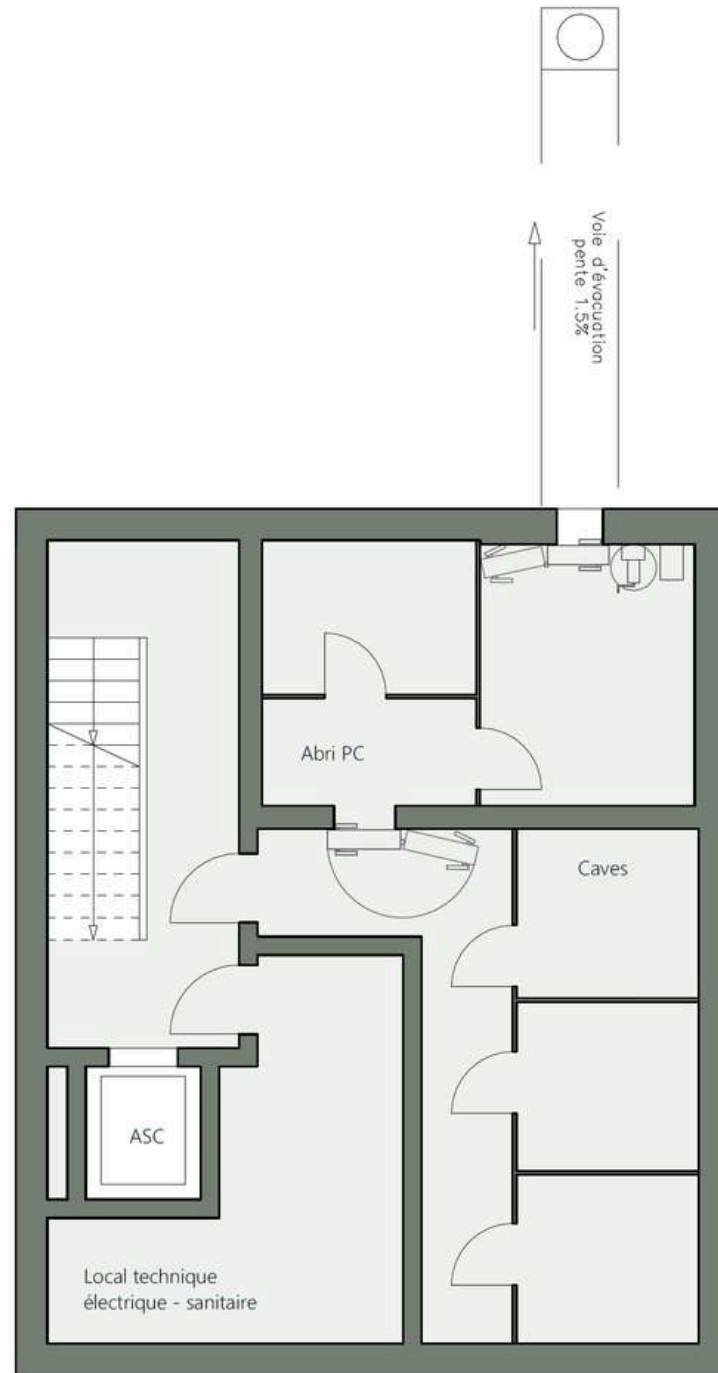




SOUS-SOL

CAVES

EPICEA | PLAN-LES-OUATES







Le processus de vente

1. PRÉSENTATION

Visite de la parcelle & présentation du projet

Sélection du logement

2. RÉSERVATION

Pré-accord de financement bancaire

Remplir la fiche de réservation et l'envoyer à Naef | Projets neufs

Verser l'acompte de réservation auprès du notaire

Recevoir l'accusé de réception des fonds par le notaire

3. ENGAGEMENT

Versement de 20% du prix, déduction faite de l'acompte

Signature de la promesse de vente chez le notaire

4. CONSTRUCTION

Validations des divers plans (installations électriques, éventuelles modifications des acquéreurs)

Validations des éventuels devis

Choix des cuisines et sanitaires

Choix des revêtements des sols et murs

5. FINANCEMENT

Démarche en cas de retrait du 2e ou 3e pilier

Signature du contrat hypothécaire auprès de la banque de son choix

Informé le notaire du montant du crédit de la cédule hypothécaire nécessaire

6. LIVRAISON

Relevé des retouches et éventuels défauts sur place

Signature de l'acte d'achat et de l'acte hypothécaire chez le notaire

Versement du solde du prix chez le notaire

Remise des clés





Les prestations

CONSTRUCTION EN BOIS

Construit avec une structure, des dalles, des fenêtres et une façade en bois, cet immeuble s'inscrit dans un cycle vertueux du carbone. Le CO₂ capté par les arbres est stocké durablement dans l'ensemble de sa construction, permettant d'économiser jusqu'à 30 à 40 % de CO₂ par rapport à une construction équivalente en béton. Le bois provient de forêts suisses gérées de manière responsable, garantissant une ressource locale, renouvelable et traçable.

UN BÂTIMENT CONFORME AUX NORMES DE DEMAIN

En faisant le choix du bois, cet immeuble anticipe les futures exigences législatives. Il stocke durablement le carbone et limite les émissions sur tout son cycle de vie. Cette approche garantit une conformité pérenne et renforce la valeur du bâtiment sur le long terme.

LE BOIS, UN RÉSERVOIR NATUREL DE CO₂ GRÂCE À SA CAPACITÉ D'IMMOBILISATION DU CARBONE

Le bois utilisé a absorbé du CO₂ durant la croissance des arbres. En étant mis en oeuvre dans ce bâtiment, ce carbone reste immobilisé pendant toute la durée de vie de l'ouvrage, faisant de l'immeuble un véritable réservoir de carbone à long terme.



QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

Moins d'émissions de COV

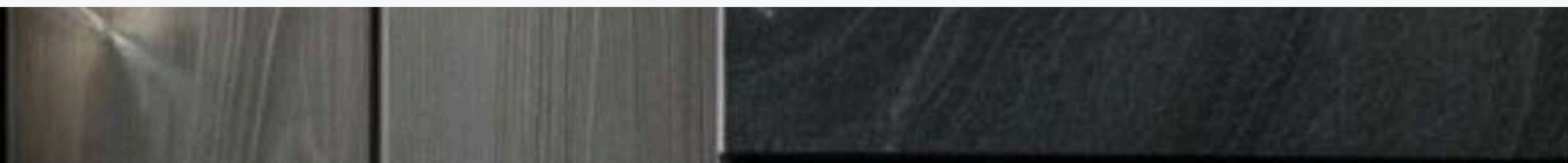
Les structures en bois massif ou bois lamellé-croisé nécessitent moins de liants chimiques que le béton (ciments, adjuvants). Associées à des finitions adaptées, elles émettent généralement moins de composés organiques volatils (COV), améliorant ainsi la qualité de l'air intérieur.

Régulation naturelle de l'humidité

Le bois est un matériau hygroscopique : il absorbe et restitue l'humidité de l'air, contribuant à un taux d'humidité plus stable et plus confortable, ce qui limite les sensations d'air sec et la prolifération de moisissures.

Le bois, un matériau chaleureux

De nombreuses études montrent que les espaces intégrant du bois apparent favorisent le confort, réduisent le stress et améliorent la perception globale de l'air intérieur.





Les prestations

CONSTRUCTION EN BOIS

ISOLATION DE LA COUCHE EXTÉRIEURE DE LA FAÇADE EN FIBRE DE BOIS

Grâce à la construction bois et à l'isolation en fibres de bois, la chaleur extérieure est retardée de plusieurs heures (déphasage thermique). Cela garantit un confort d'été nettement supérieur à celui des isolants conventionnels.

FAÇADE EN BOIS PRÉ-GRISÉ : DURABLE ET ESTHÉTIQUE

Protection naturelle et esthétique homogène

Le bois pré-grisé, ici en mélèze, bénéficie d'un séchage et d'un traitement adaptés. Ils stabilisent la couleur du bois dès sa pose, offrant un aspect uniforme et élégant, tout en protégeant efficacement contre les UV.

Faible entretien

Contrairement à un bois non traité, la façade pré-grisée ne nécessite pas de lasure ou de peinture annuelle. Un simple nettoyage léger suffit pour maintenir son aspect pendant de nombreuses années.



STANDARD ÉNERGÉTIQUE

TRÈS HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

CHAUFFAGE

Pompe à chaleur air eau
Distribution de chaleur par plancher chauffants
Panneaux solaires thermiques pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire

VENTILATION

Système de ventilation simple flux
Extraction par soupapes hygroréglables situées dans les salles d'eau
Entrées d'air autoréglables au-dessus des menuiseries extérieures

ELECTRICITÉ

Installation solaire photovoltaïque en toiture d'une puissance d'environ 18.9 kWc
Mise en place d'une communauté d'auto-consommateurs pour favoriser l'autoconsommation.
Pré-équipement des places pour la recharge de véhicules électriques. (bornes non incluses)

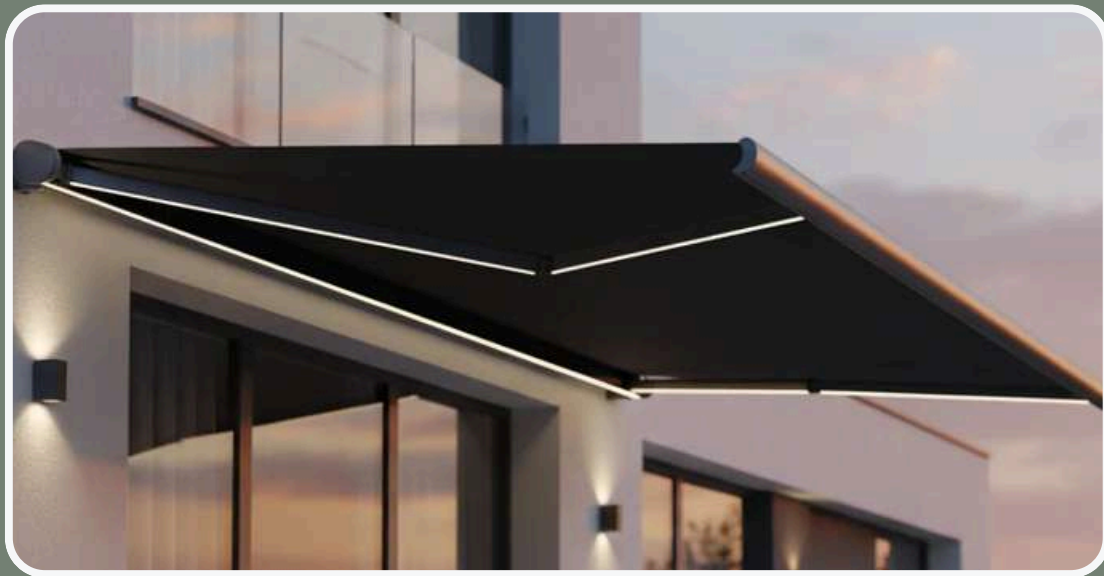


PHOTOS NON CONTRACTUELLES



Les prestations

EXTÉRIEURS



Stores toiles à projection sur les balcons du 1^{er} étage (1 par appartement) et sur la terrasse de l'attique. Toile traitée anti UV, bras métalliques thermolaqués. Commande électrique. Modèle et teinte de la toile à choix architecte.



Stores à lamelles orientables sur toutes les menuiseries extérieures (modèle et teinte à choix architecte), commande électrique.



Fenêtres en bois avec vitrage isolant.

Surfaces intérieures et extérieures en bois. (teinte à choix architecte)

Triple vitrage et cadre très haute performance pour respect du label THPE



Revêtement de sol balcons & terrasse

Dalletes en grès cérame 60X60.

Modèle à choix de l'architecte.



Les prestations

APPAREILS SANITAIRES



Gamme type procasa uno, y compris paroi de douche.

CUISINE

Agencement de cuisine au gré du preneur
(selon faisabilité technique)

Budget appartements 4 et 5 pièces :
CHF 25'000.- TTC



PHOTOS NON CONTRACTUELLES



Les prestations

REVÊTEMENTS DE SOL

Les choix précités ci-dessous sont inclus de base. Des variantes peuvent être sélectionnées en plus-value, au gré de l'acquéreur.

Salles d'eau

Carrelage au sol, pose droite, dimensions carreaux 60x60 cm

Faïence selon plan de repérage, dimensions carreaux 30x60

Budget fourniture : CHF 60.- HT/m² (prix catalogue)



Cuisines et séjours

Chape poncée (finition à choix de l'architecte)



Halls d'entrée, chambres et couloirs

Parquet fini contrecollé, pose en pont de navire sur chape collée

Budget fourniture : CHF 100.-HT/m² (prix catalogue)

Pose de plinthes assorties au parquet



Les prestations

FINITIONS INTÉRIEURES



Porte de communication mi-lourde, cadre, faux-cadre et embrasure
Porte palière à un vantail avec serrure 3 points
Armoire technique dans l'entrée, mélaminée blanc



Revêtement des murs : peinture dispersion blanche





PROMOTION

naef

COMMERCIALISATION

naef | Projets
neufs

PILOTAGE

SIoux
IMMOBILIER

CONSTRUCTION



**GROUPE
GRISONI**



CONTACTEZ-NOUS

Hakima Akasriou
Courtier Projets Neufs
+41 22 839 38 27
promotion.ge@naef.ch



epicea-naef.ch

naef | Projets
neufs

Esplanade de Surville 2
1213 Petit-Lancy
naef.ch

Toutes les informations répertoriées dans cette brochure, notamment les surfaces, les plans et les images 3D, sont utilisées à des fins publicitaires. Elles sont communiquées à titre indicatif et n'ont aucune valeur contractuelle pouvant engager Naef Immobilier Genève SA.