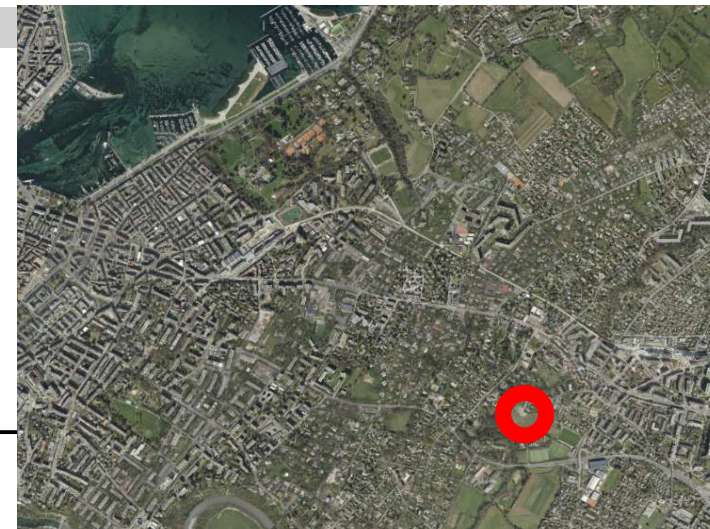




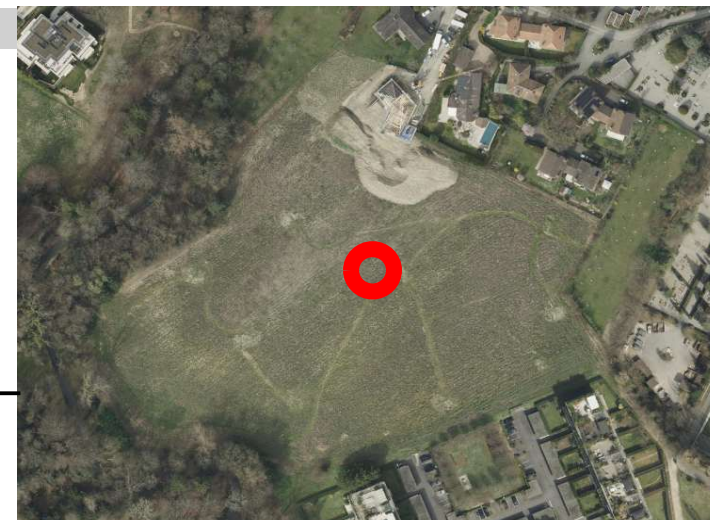
SWISSROC
PROPERTIES

ANALYSE DE PRIX
Rte de Malagnou - La Colline
1225 Chêne-Bourg
Décembre 2025

Macrosituation	Données	Commune	Canton
	Population	9 578	531 102
	Evolution démographique (5 ans)	2,0%	1,1%
	Proportion d'étrangers	41,4%	41,7%
	Charge fiscale	12,7%	12,5%
	Revenu imposable moyen	83 525 CHF	101 765 CHF
	Taux de chômage	2,1%	2,0%
	Activité de construction (5 ans)	2,2%	1,2%
	Taux de logements vacants	0,3%	0,3%
	Evolution des prix (5 ans)	18,5%	24,0%
	Valeur d'une PPE standard	1 738 000 CHF	1 740 000 CHF
	Valeur d'une villa standard	2 326 000 CHF	2 319 000 CHF



Microsituation	Données	Piéton	Voiture
	Transport	> 10 min	< 2 min
	Alimentation générale	> 10 min	< 10 min
	Education	> 10 min	< 10 min
	Restaurants et bars	< 10 min	< 5 min
	Santé	< 10 min	< 5 min
	Culture et loisirs	> 10 min	< 10 min
	Shopping	> 10 min	< 10 min
	Commodités de base	< 10 min	< 5 min
	Monument historique	Non	Projet de construction
	Nuisances		Faibles
	Exposition		Très bonne



Macrosituation**Description de synthèse**

Commune résidentielle prisée de la rive gauche, incorporant une haute représentativité sociale et une fiscalité communale modérée, tout en offrant une large palette de services, infrastructures et commerces, à faible distance du centre-ville. L'offre en transports est excellente avec la gare du CEVA à environ 20 minutes de marche, ainsi que plusieurs lignes tpg vers le centre-ville. La commune s'étend entre Thônex à l'est, Vandoeuvres au Nord, et Chêne-Bougeries à l'ouest, ainsi qu'à faible distance des zones villas réputées de Conches.

Microsituation**Description de synthèse**

Le développement immobilier envisagé est implanté sur le sud de la commune, dans une situation privilégiée à dominante campagnarde densément arborisée. Les abords directs sont urbanisés en faible densité selon les normes de Z5 villa, à l'écart des développements urbains d'agglomération en Z4 / ZD4 et ZD3. Il en résulte des abords valorisants et jouissant d'un excellent ensoleillement sur le sud. Le site présente une légère déclivité naturelle du nord vers le sud, dont le projet sous revue exploite le potentiel de dégagements avec un étagement des volumétries dans la pente. Au vu d'un cordon boisé bordant le site sur l'ouest et le sud, la qualité de la vue ne se démarque pas significativement. Le massif du Mont-Blanc n'est malheureusement pas visible, tenant compte des obstacles que représentent le Salève et la végétation. Les nuisances sonores sont globalement appréciées comme faibles, outre le tracé de la route de Malagnou, pénétrante urbaine à trafic frontalier prononcé reliant l'A40 en France, du sud-ouest en direction de l'est, potentiellement générateur de nuisances modérées du trafic routier pour l'immeuble B. Cet axe étant limité à 60 km/h et distant d'environ 200 m, avec un bien-fonds limitrophe bâti jouant le rôle d'écran anti-bruit, les nuisances en résultant sont anticipées comme allant être modérées et non obérantes en terme d'attractivité de marché.

Le potentiel de marché des appartements sous revue est donc apprécié comme très bon au vu de ce qui précède, sur un segment de valorisation retenu pour une clientèle potentielle à hauts revenus recherchant un cadre de vie au caractère campagnard, tout en se situant à faible distance du centre-ville. L'adéquation entre image architecturale (structure portante en charpente bois, nombreux prolongements extérieurs, implantation dans un parc arborisé) et qualité de situation est appréciée comme un atout majeur du projet.

Bâtiment A


Typologies Duplex (Rez inf + sup) et (1er + Attique)

Simplex pour le traitement des pignons (3 appartements par cage distributive)

4 cages distributives, dont deux desservant les appartements pignons

	Etage	Type	p (GE)	100%			50%	50%	33%	10%	m2 SUP par pièce	Prix de vente
				m2 (PPE)	m2 SUP	m2 Pond	Jardin Hiv.	Balcon	Terrasse	Jardin		
A1.01	0	Duplex	6p	172,4 m2	147,3 m2	202,2 m2	32,0 m2	11,0 m2		82,5 m2	24,6 m2	2 310 000 CHF
A1.02	0	Duplex	4p	124,3 m2	104,0 m2	144,5 m2	32,0 m2			41,7 m2	26,0 m2	1 375 000 CHF
A1.03	0	Duplex	5p	148,0 m2	123,4 m2	191,9 m2	29,7 m2	31,8 m2		131,2 m2	24,7 m2	1 830 000 CHF
A1.11	1	Duplex	6p	176,2 m2	150,5 m2	208,2 m2	8,4 m2	38,4 m2	26,1 m2		25,1 m2	2 655 000 CHF
A1.12	1	Duplex	5p	118,5 m2	98,5 m2	155,1 m2		25,7 m2	72,1 m2		19,7 m2	1 790 000 CHF
A1.13	1	Simplex	3p	77,7 m2	66,8 m2	83,0 m2			16,0 m2		22,3 m2	1 155 000 CHF
A1.14	1	Simplex	5p	139,8 m2	119,1 m2	152,9 m2		8,4 m2	27,1 m2		23,8 m2	2 160 000 CHF
A2.01	0	Duplex	6p	172,4 m2	146,2 m2	191,8 m2	32,0 m2			33,7 m2	24,4 m2	2 290 000 CHF
A2.02	0	Duplex	6p	172,4 m2	146,1 m2	207,2 m2	32,0 m2	21,9 m2		78,5 m2	24,4 m2	2 290 000 CHF
A2.11	1	Duplex	6p	177,7 m2	150,1 m2	210,4 m2	8,3 m2	38,4 m2	28,4 m2		25,0 m2	2 525 000 CHF
A2.12	1	Duplex	6p	177,2 m2	149,8 m2	210,4 m2	8,7 m2	38,9 m2	28,4 m2		25,0 m2	2 520 000 CHF
A3.01	0	Duplex	6p	177,6 m2	151,8 m2	210,0 m2	37,6 m2	11,0 m2		81,0 m2	25,3 m2	2 380 000 CHF
A3.02	0	Duplex	6p	172,4 m2	145,0 m2	204,9 m2	32,0 m2	11,0 m2		110,4 m2	24,2 m2	2 275 000 CHF
A3.11	1	Duplex	6p	178,7 m2	151,7 m2	213,6 m2	10,0 m2	38,4 m2	32,3 m2		25,3 m2	2 555 000 CHF
A3.12	1	Duplex	6p	177,4 m2	149,2 m2	210,3 m2	8,8 m2	38,3 m2	28,3 m2		24,9 m2	2 510 000 CHF
A4.01	0	Duplex	5p	144,9 m2	124,0 m2	188,7 m2	29,6 m2	31,8 m2		130,8 m2	24,8 m2	1 840 000 CHF
A4.02	0	Duplex	4p	122,1 m2	103,9 m2	142,4 m2	32,0 m2			43,3 m2	26,0 m2	1 370 000 CHF
A4.03	0	Duplex	6p	179,9 m2	153,8 m2	212,4 m2	36,4 m2	11,0 m2		87,6 m2	25,6 m2	2 410 000 CHF
A4.11	1	Simplex	5p	138,6 m2	119,5 m2	151,8 m2		8,4 m2	27,3 m2		23,9 m2	2 170 000 CHF
A4.12	1	Duplex	6p	188,1 m2	160,0 m2	231,9 m2	8,0 m2	25,4 m2	82,1 m2		26,7 m2	2 825 000 CHF
A4.13	1	Duplex	6p	181,0 m2	153,6 m2	216,6 m2	8,8 m2	42,2 m2	30,6 m2		25,6 m2	2 585 000 CHF

Intermédiaire Bâtiment A

45 820 000 CHF

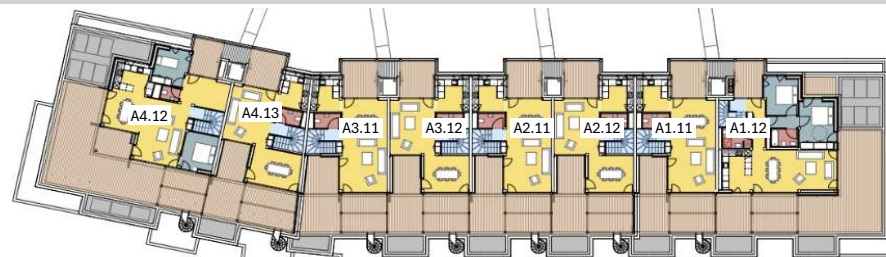
Bâtiment A



Comparables

	CHF/m2 PPE	CHF/m2 Pond	CHF/m2 SUP
A1.01	13 399	11 427	15 682
A1.02	11 062	9 518	13 221
A1.03	12 365	9 538	14 830
A1.11	15 068	12 751	17 641
A1.12	15 105	11 538	18 173
A1.13	14 865	13 919	17 290
A1.14	15 451	14 123	18 136
A2.01	13 283	11 941	15 663
A2.02	13 283	11 052	15 674
A2.11	14 209	12 000	16 822
A2.12	14 221	11 979	16 822
A3.01	13 401	11 333	15 679
A3.02	13 196	11 101	15 690
A3.11	14 298	11 964	16 842
A3.12	14 149	11 936	16 823
A4.01	12 698	9 752	14 839
A4.02	11 220	9 619	13 186
A4.03	13 396	11 349	15 670
A4.11	15 657	14 294	18 159
A4.12	15 019	12 182	17 656
A4.13	14 282	11 935	16 829

Plan de l'Attique



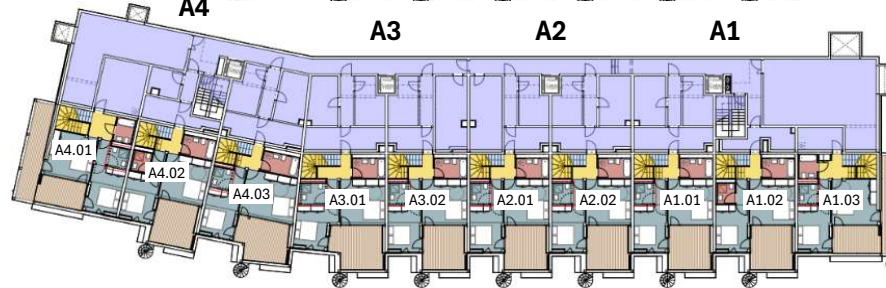
Plan du 1er étage



Plan du Rez supérieur



Plan du Rez inférieur



Bâtiment B


Typologies Duplex (Rez inf + sup) et (1er + Attique)

Simplex pour le traitement des pignons (3 appartements par cage distributive)

4 cages distributives, dont deux desservant les appartements pignons

	Etage	Type	p (GE)	100%			50%	50%	33%	10%	m2 SUP	Prix de vente
				m2 (PPE)	m2 SUP	m2 Pond	Jardin Hiv.	Balcon	Terrasse	Jardin	par pièce	
B1.01	0	Duplex	6p	179,0 m2	153,0 m2	215,3 m2	32,0 m2	13,8 m2		133,5 m2	25,5 m2	2 325 000 CHF
B1.02	0	Duplex	4p	124,3 m2	103,9 m2	145,2 m2	32,0 m2			49,1 m2	26,0 m2	1 405 000 CHF
B1.03	0	Duplex	5p	147,8 m2	123,4 m2	191,3 m2	29,7 m2	31,8 m2		127,4 m2	24,7 m2	1 875 000 CHF
B1.11	1	Duplex	6p	184,4 m2	157,9 m2	220,0 m2	9,7 m2	44,0 m2	26,6 m2		26,3 m2	2 710 000 CHF
B1.12	1	Duplex	5p	118,4 m2	98,5 m2	155,0 m2		25,7 m2	72,1 m2		19,7 m2	1 820 000 CHF
B1.13	1	Simplex	3p	77,7 m2	66,4 m2	83,0 m2			16,0 m2			1 170 000 CHF
B1.14	1	Simplex	5p	139,7 m2	119,1 m2	152,8 m2		8,2 m2	27,3 m2		23,8 m2	2 200 000 CHF
B2.01	0	Duplex	6p	174,4 m2	146,6 m2	199,2 m2	31,5 m2	11,0 m2		35,8 m2	24,4 m2	2 345 000 CHF
B2.02	0	Duplex	6p	177,7 m2	152,6 m2	209,3 m2	31,5 m2	13,8 m2		89,3 m2	25,4 m2	2 440 000 CHF
B2.11	1	Duplex	6p	177,8 m2	150,1 m2	210,5 m2	8,3 m2	38,4 m2	28,4 m2		25,0 m2	2 575 000 CHF
B2.12	1	Duplex	6p	187,0 m2	158,5 m2	223,1 m2	8,8 m2	45,0 m2	27,9 m2		26,4 m2	2 720 000 CHF
B3.01	0	Duplex	6p	173,1 m2	151,1 m2	204,3 m2	36,1 m2	11,0 m2		76,7 m2	25,2 m2	2 420 000 CHF
B3.02	0	Duplex	6p	176,3 m2	145,9 m2	210,8 m2	36,2 m2	11,0 m2		109,2 m2	24,3 m2	2 335 000 CHF
B3.11	1	Duplex	6p	175,3 m2	148,4 m2	211,3 m2	10,5 m2	38,3 m2	35,3 m2		24,7 m2	2 545 000 CHF
B3.12	1	Duplex	6p	177,4 m2	149,2 m2	210,3 m2	8,8 m2	38,4 m2	28,2 m2		24,9 m2	2 560 000 CHF
B4.01	0	Duplex	5p	145,7 m2	124,0 m2	190,8 m2	22,9 m2	38,6 m2		143,0 m2	24,8 m2	1 880 000 CHF
B4.02	0	Duplex	4p	122,1 m2	103,9 m2	143,1 m2	32,0 m2			50,1 m2	26,0 m2	1 405 000 CHF
B4.03	0	Duplex	6p	181,3 m2	154,5 m2	215,5 m2	37,5 m2	11,0 m2		99,8 m2	25,8 m2	2 475 000 CHF
B4.11	1	Simplex	5p	138,7 m2	119,5 m2	151,8 m2		8,2 m2	27,3 m2		23,9 m2	2 210 000 CHF
B4.12	1	Duplex	6p	188,1 m2	159,8 m2	231,9 m2	8,0 m2	25,4 m2	82,1 m2		26,6 m2	2 740 000 CHF
B4.13	1	Duplex	6p	179,2 m2	151,8 m2	215,8 m2	8,8 m2	43,8 m2	31,1 m2		25,3 m2	2 730 000 CHF

Intermédiaire Bâtiment B

46 885 000 CHF

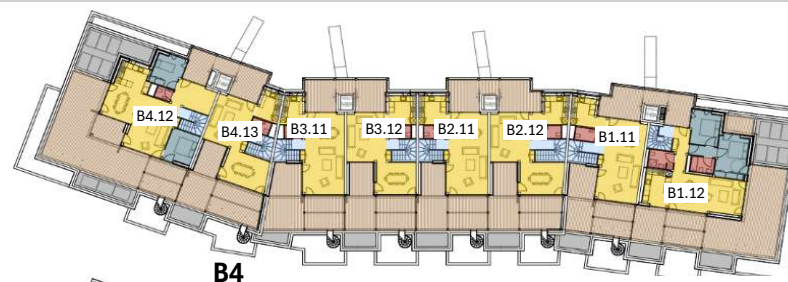
Bâtiment B



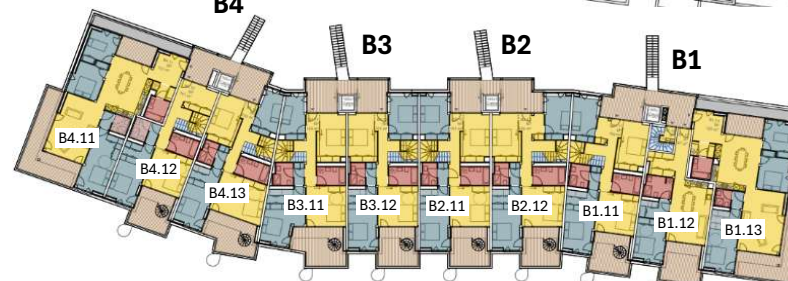
Comparables

	CHF/m2 PPE	CHF/m2 Pond	CHF/m2 SUP
B1.01	12 989	10 801	15 196
B1.02	11 303	9 676	13 523
B1.03	12 686	9 802	15 194
B1.11	14 696	12 317	17 163
B1.12	15 372	11 739	18 477
B1.13	15 058	14 100	17 620
B1.14	15 748	14 397	18 472
B2.01	13 446	11 770	15 996
B2.02	13 731	11 659	15 990
B2.11	14 483	12 232	17 155
B2.12	14 545	12 191	17 161
B3.01	13 980	11 844	16 016
B3.02	13 244	11 076	16 004
B3.11	14 518	12 042	17 150
B3.12	14 431	12 173	17 158
B4.01	12 903	9 856	15 161
B4.02	11 507	9 818	13 523
B4.03	13 651	11 483	16 019
B4.11	15 934	14 558	18 494
B4.12	14 567	11 816	17 146
B4.13	15 234	12 653	17 984

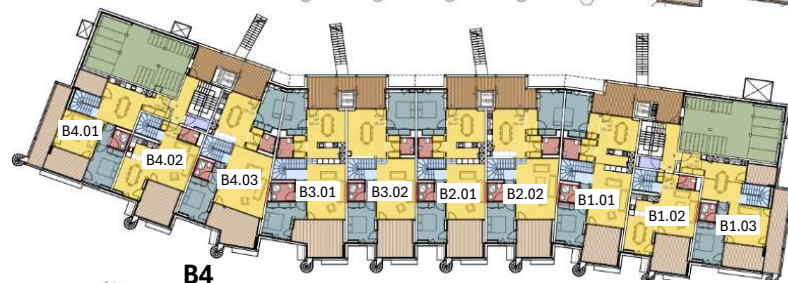
Plan de l'Attique



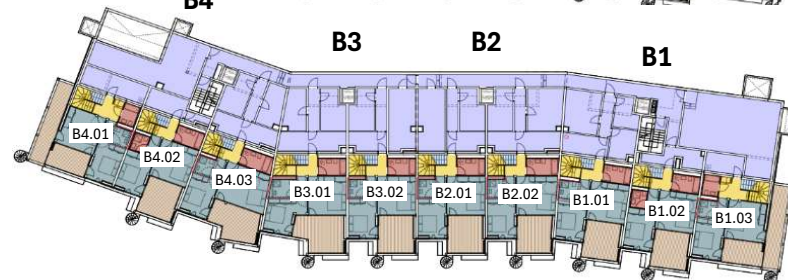
Plan du 1er étage

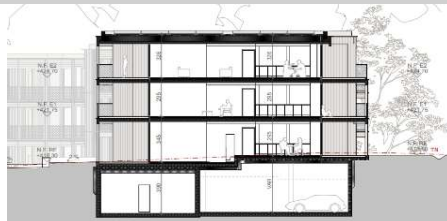


Plan du Rez supérieur



Plan du Rez inférieur



Bâtiment C


Typologies Simplex (Rez, 1er et 2ème étages)

4 cages distributives, dont deux desservant les appartements pignons

	Etage	Type	p (GE)	100%			50%	50%	33%	10%	m2 SUP	Prix de vente
				m2 (PPE)	m2 SUP	m2 Pond	Jardin Hiv.	Balcon	Terrasse	Jardin	par pièce	
C1.01	0	Simplex	5p	133,6 m2	117,4 m2	158,5 m2	15,8 m2	16,6 m2		87,2 m2	23,5 m2	2 035 000 CHF
C1.02	0	Simplex	6p	147,4 m2	126,4 m2	187,2 m2	17,8 m2	36,7 m2		125,5 m2	21,1 m2	2 400 000 CHF
C1.11	1	Simplex	5p	133,6 m2	116,9 m2	149,8 m2	15,7 m2	16,6 m2			23,4 m2	2 085 000 CHF
C1.12	1	Simplex	6p	147,4 m2	126,5 m2	174,7 m2	17,8 m2	36,7 m2			21,1 m2	2 465 000 CHF
C1.21	2	Simplex	5p	133,5 m2	117,1 m2	146,8 m2	15,7 m2		16,6 m2		23,4 m2	2 125 000 CHF
C1.22	2	Simplex	6p	147,4 m2	126,4 m2	168,4 m2	17,8 m2		36,7 m2		21,1 m2	2 505 000 CHF
C2.01	0	Simplex	5p	133,6 m2	117,0 m2	158,0 m2	15,7 m2	16,6 m2		82,1 m2	23,4 m2	1 970 000 CHF
C2.02	0	Simplex	6p	164,1 m2	144,6 m2	195,9 m2	18,0 m2	23,2 m2		112,2 m2	24,1 m2	2 360 000 CHF
C2.11	1	Simplex	5p	133,6 m2	117,4 m2	149,8 m2	15,7 m2	16,6 m2			23,5 m2	2 035 000 CHF
C2.12	1	Simplex	6p	164,0 m2	144,6 m2	184,7 m2	18,0 m2	23,3 m2			24,1 m2	2 435 000 CHF
C2.21	2	Simplex	5p	133,6 m2	117,1 m2	146,9 m2	15,7 m2		16,6 m2		23,4 m2	2 065 000 CHF
C2.22	2	Simplex	6p	164,0 m2	144,3 m2	184,7 m2	18,0 m2	23,3 m2			24,1 m2	2 475 000 CHF
C3.01	0	Simplex	5p	134,8 m2	117,5 m2	156,3 m2	15,7 m2	14,3 m2		65,4 m2	23,5 m2	1 980 000 CHF
C3.02	0	Simplex	5p	133,6 m2	117,3 m2	157,8 m2	15,7 m2	16,6 m2		80,0 m2	23,5 m2	1 975 000 CHF
C3.11	1	Simplex	5p	134,8 m2	117,5 m2	149,8 m2	15,7 m2	14,3 m2			23,5 m2	2 035 000 CHF
C3.12	1	Simplex	5p	133,6 m2	117,9 m2	149,8 m2	15,7 m2	16,6 m2			23,6 m2	2 045 000 CHF
C3.21	2	Simplex	5p	134,8 m2	117,5 m2	147,4 m2	15,7 m2		14,3 m2		23,5 m2	2 075 000 CHF
C3.22	2	Simplex	5p	133,6 m2	117,4 m2	146,9 m2	15,7 m2		16,6 m2		23,5 m2	2 075 000 CHF
C4.01	0	Simplex	4p	102,6 m2	89,6 m2	126,7 m2	17,7 m2	15,1 m2		76,5 m2	22,4 m2	1 480 000 CHF
C4.11	1	Simplex	4p	89,3 m2	74,6 m2	100,9 m2	15,1 m2	8,1 m2			18,7 m2	1 330 000 CHF
C4.12	1	Simplex	5p	128,7 m2	111,4 m2	145,3 m2	17,7 m2	15,5 m2			22,3 m2	1 985 000 CHF
C4.21	2	Simplex	4p	89,6 m2	74,4 m2	99,8 m2	15,1 m2		8,1 m2		18,6 m2	1 350 000 CHF
C4.22	2	Simplex	5p	128,2 m2	111,4 m2	142,2 m2	17,7 m2		15,7 m2		22,3 m2	2 020 000 CHF

Intermédiaire Bâtiment C

47 305 000 CHF

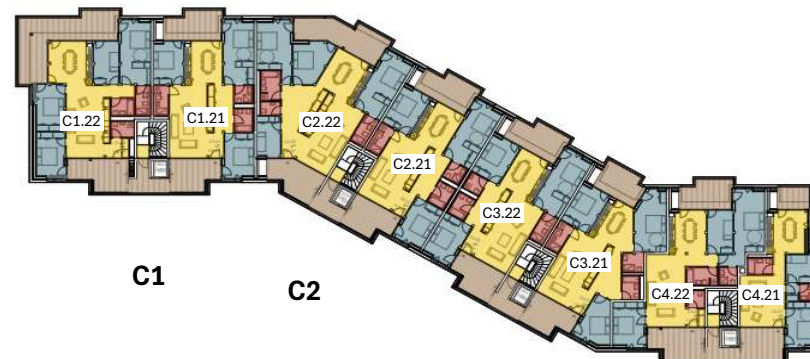
Bâtiment C



Comparables

	CHF/m2 PPE	CHF/m2 Pond	CHF/m2 SUP
C1.01	15 232	12 837	17 334
C1.02	16 282	12 821	18 987
C1.11	15 606	13 923	17 836
C1.12	16 723	14 114	19 486
C1.21	15 918	14 473	18 147
C1.22	16 995	14 874	19 818
C2.01	14 746	12 472	16 838
C2.02	14 381	12 046	16 321
C2.11	15 232	13 589	17 334
C2.12	14 848	13 187	16 840
C2.21	15 457	14 055	17 635
C2.22	15 091	13 404	17 152
C3.01	14 688	12 665	16 851
C3.02	14 783	12 520	16 837
C3.11	15 096	13 585	17 319
C3.12	15 307	13 656	17 345
C3.21	15 393	14 080	17 660
C3.22	15 531	14 123	17 675
C4.01	14 425	11 686	16 518
C4.11	14 894	13 181	17 828
C4.12	15 423	13 661	17 819
C4.21	15 067	13 524	18 145
C4.22	15 757	14 202	18 133

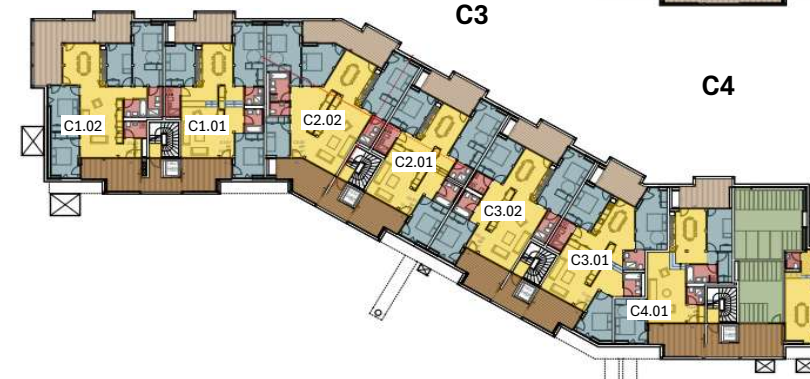
Plan du 2ème étage

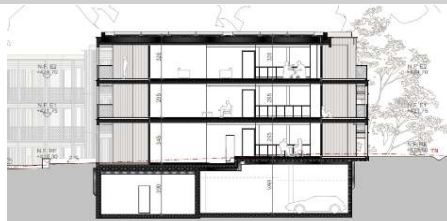
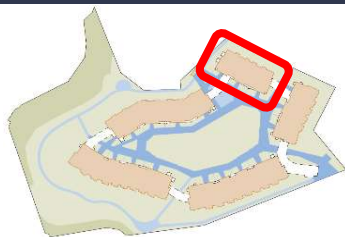


Plan du 1er étage



Plan du Rez



Bâtiment D


Typologies Simplex (Rez, 1er et 2ème étages)

3 cages distributives, dont deux desservant les appartements pignons

	Etage	Type	p (GE)	100%			50%	50%	33%	10%	m2 SUP	Prix de vente
				m2 (PPE)	m2 SUP	m2 Pond	Jardin Hiv.	Balcon	Terrasse	Jardin	par pièce	
D1.01	0	Simplex	4p	100,2 m2	87,2 m2	116,3 m2	11,6 m2	8,3 m2		61,0 m2	21,8 m2	1 640 000 CHF
D1.02	0	Simplex	4p	91,9 m2	75,3 m2	108,5 m2	12,7 m2	6,5 m2		69,7 m2	18,8 m2	1 355 000 CHF
D1.11	1	Simplex	4p	100,2 m2	87,0 m2	110,2 m2	11,6 m2	8,3 m2			21,8 m2	1 680 000 CHF
D1.12	1	Simplex	4p	91,9 m2	75,3 m2	101,5 m2	12,7 m2	6,5 m2			18,8 m2	1 390 000 CHF
D1.21	2	Simplex	4p	100,2 m2	87,2 m2	108,7 m2	11,6 m2		8,3 m2		21,8 m2	1 710 000 CHF
D1.22	2	Simplex	4p	91,9 m2	75,3 m2	100,4 m2	12,7 m2		6,5 m2		18,8 m2	1 415 000 CHF
D2.01	0	Simplex	4p	111,9 m2	97,4 m2	130,0 m2	13,5 m2	8,3 m2		71,8 m2	24,4 m2	1 625 000 CHF
D2.02	0	Simplex	4p	105,7 m2	91,8 m2	123,5 m2	11,3 m2	8,6 m2		78,9 m2	23,0 m2	1 650 000 CHF
D2.11	1	Simplex	4p	111,8 m2	97,4 m2	122,7 m2	13,5 m2	8,3 m2			24,4 m2	1 670 000 CHF
D2.12	1	Simplex	4p	105,8 m2	91,9 m2	115,8 m2	11,3 m2	8,6 m2			23,0 m2	1 700 000 CHF
D2.21	2	Simplex	4p	111,7 m2	97,4 m2	121,2 m2	13,5 m2		8,3 m2		24,4 m2	1 705 000 CHF
D2.22	2	Simplex	4p	105,7 m2	92,1 m2	114,2 m2	11,3 m2		8,6 m2		23,0 m2	1 730 000 CHF
D3.01	0	Simplex	3p	66,8 m2	55,6 m2	84,5 m2	12,7 m2	6,3 m2		82,0 m2		1 140 000 CHF
D3.02	0	Simplex	4p	110,3 m2	96,8 m2	130,3 m2	13,2 m2	8,6 m2		90,8 m2	24,2 m2	1 615 000 CHF
D3.11	1	Simplex	3p	66,8 m2	55,7 m2	76,3 m2	12,7 m2	6,3 m2				1 120 000 CHF
D3.12	1	Simplex	4p	110,4 m2	96,8 m2	121,3 m2	13,2 m2	8,6 m2			24,2 m2	1 660 000 CHF
D3.21	2	Simplex	3p	66,8 m2	55,7 m2	75,2 m2	12,7 m2		6,3 m2			1 185 000 CHF
D3.22	2	Simplex	4p	110,4 m2	96,8 m2	119,8 m2	13,2 m2		8,6 m2		24,2 m2	1 695 000 CHF

Intermédiaire Bâtiment D

27 685 000 CHF

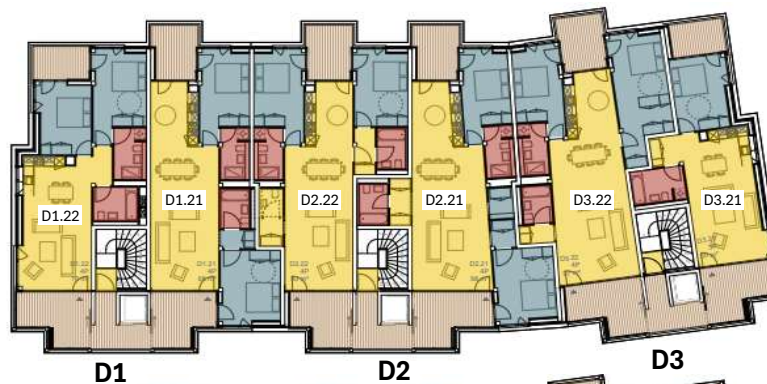
Bâtiment D



Comparables

	CHF/m2 PPE	CHF/m2 Pond	CHF/m2 SUP
D1.01	16 367	14 108	18 807
D1.02	14 744	12 492	17 995
D1.11	16 766	15 252	19 310
D1.12	15 125	13 695	18 459
D1.21	17 066	15 726	19 610
D1.22	15 397	14 094	18 792
D2.01	14 522	12 502	16 684
D2.02	15 610	13 356	17 974
D2.11	14 937	13 610	17 146
D2.12	16 068	14 687	18 498
D2.21	15 264	14 069	17 505
D2.22	16 367	15 150	18 784
D3.01	17 066	13 491	20 504
D3.02	14 642	12 396	16 684
D3.11	16 766	14 679	20 108
D3.12	15 036	13 685	17 149
D3.21	17 740	15 752	21 275
D3.22	15 353	14 144	17 510

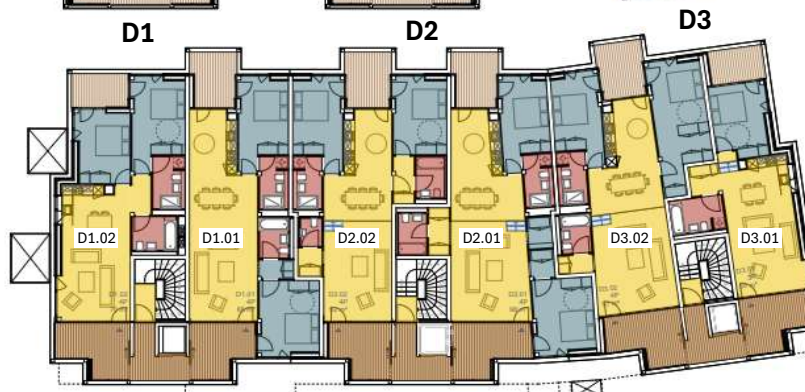
Plan du 2ème étage



Plan du 1er étage



Plan du Rez



Bâtiment E


Typologies Duplex (Rez inf + sup) et (1er + Attique)

Simplex pour le traitement des pignons (3 appartements par cage distributive)

3 cages distributives, dont deux desservant les appartements pignons

	Etage	Type	p (GE)	100%			50%	50%	33%	10%	m2 SUP	Prix de vente
				m2 (PPE)	m2 SUP	m2 Pond	Jardin Hiv.	Balcon	Terrasse	Jardin	par pièce	
E1.01	0	Duplex	6p	172,4 m2	147,7 m2	198,0 m2	32,0 m2	11,0 m2		41,2 m2	24,6 m2	2 290 000 CHF
E1.02	0	Duplex	4p	145,7 m2	118,9 m2	181,0 m2	22,9 m2	24,3 m2		116,8 m2	29,7 m2	1 650 000 CHF
E1.11	1	Simplex	4p	109,9 m2	95,3 m2	118,8 m2			27,0 m2		23,8 m2	1 635 000 CHF
E1.12	1	Duplex	4p	121,5 m2	100,5 m2	157,2 m2		17,2 m2	82,1 m2		25,1 m2	1 590 000 CHF
E1.13	1	Simplex	4p	104,8 m2	85,9 m2	112,6 m2			23,6 m2		21,5 m2	1 405 000 CHF
E2.01	0	Duplex	6p	178,0 m2	152,6 m2	208,9 m2	32,0 m2	14,0 m2		78,5 m2	25,4 m2	2 365 000 CHF
E2.02	0	Duplex	6p	173,2 m2	145,9 m2	205,8 m2	32,0 m2	11,0 m2		111,1 m2	24,3 m2	2 265 000 CHF
E2.11	1	Duplex	6p	185,6 m2	157,5 m2	217,6 m2	9,7 m2	16,8 m2	56,8 m2		26,3 m2	2 625 000 CHF
E2.12	1	Duplex	6p	175,7 m2	148,5 m2	204,0 m2	8,8 m2	14,8 m2	49,9 m2		24,8 m2	2 475 000 CHF
E3.01	0	Duplex	6p	176,9 m2	151,8 m2	207,6 m2	31,0 m2	14,0 m2		82,1 m2	25,3 m2	2 355 000 CHF
E3.02	0	Duplex	4p	143,4 m2	118,9 m2	179,2 m2	22,9 m2	24,3 m2		122,3 m2	29,7 m2	1 650 000 CHF
E3.11	1	Simplex	4p	103,6 m2	86,9 m2	111,4 m2			23,6 m2		21,7 m2	1 490 000 CHF
E3.12	1	Duplex	4p	126,8 m2	104,3 m2	162,3 m2		15,2 m2	84,6 m2		26,1 m2	1 650 000 CHF
E3.13	1	Simplex	4p	113,6 m2	98,3 m2	123,3 m2			29,5 m2		24,6 m2	1 475 000 CHF
Intermédiaire Bâtiment E												26 920 000 CHF

		Nombre	Prix unitaire	
ABCDE	Places de parc voitures	124	45 000 CHF/place	5 580 000 CHF
ABCDE	Places de parc motos	24	5 000 CHF/place	120 000 CHF
Intermédiaire Stationnements véhicules				5 700 000 CHF

Plan du 1er étage

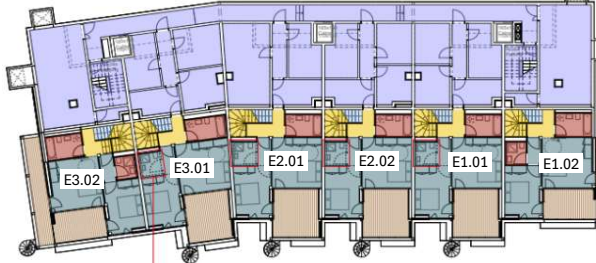
Plan du Rez supérieur

Plan du Rez inférieur

Comparables

CHF/m2	CHF/m2	CHF/m2
PPE	Pond	SUP

E1.01	13 283	11 564	15 504
E1.02	11 325	9 117	13 877
E1.11	14 877	13 761	17 156
E1.12	13 086	10 115	15 821
E1.13	13 406	12 479	16 356
E2.01	13 287	11 324	15 498
E2.02	13 077	11 005	15 524
E2.11	14 143	12 064	16 667
E2.12	14 087	12 134	16 667
E3.01	13 313	11 343	15 514
E3.02	11 506	9 206	13 877
E3.11	14 382	13 377	17 146
E3.12	13 013	10 165	15 820
E3.13	12 984	11 959	15 005



Récapitulatif

Synthèse de la grille des Prix de vente

Report	m2 PPE (SV)	m2 SUP	m2 Pond	Jardin Hiv.	Balcon	Terrasse	Jardin	Prix de vente
Intermédiaire Bâtiment A	3 317,3 m2	2 814,3 m2	3 940,1 m2	386,3 m2	432,0 m2	398,7 m2	820,7 m2	45 820 000 CHF
Intermédiaire Bâtiment B	3 345,4 m2	2 838,1 m2	3 990,4 m2	384,3 m2	457,4 m2	402,3 m2	913,9 m2	46 885 000 CHF
Intermédiaire Bâtiment C	3 079,4 m2	2 682,2 m2	3 528,1 m2	379,2 m2	310,1 m2	124,6 m2	628,9 m2	47 305 000 CHF
Intermédiaire Bâtiment D	1 760,4 m2	1 512,7 m2	1 980,3 m2	225,0 m2	93,2 m2	46,6 m2	454,2 m2	27 685 000 CHF
Intermédiaire Bâtiment E	2 031,1 m2	1 713,0 m2	2 387,7 m2	191,3 m2	162,6 m2	377,1 m2	552,0 m2	26 920 000 CHF
Intermédiaire Stationnements								5 700 000 CHF
Total Général	13 534 m2	11 560 m2	15 827 m2	1 566 m2	1 455 m2	1 349 m2	3 370 m2	200 315 000 CHF
CHF/m2 moyen	14 380	16 835	12 297					

Achat

A Chêne-Bourg le 1 janvier 2025

Commune: Chêne-Bourg

10 ans
16.55%

5 ans
11.21%

2 ans
-13.96%

1 an
-3.82%

6 mois
0.08%

Prix m² médian
CHF 12'407

CHF 12'098 - CHF 15'357



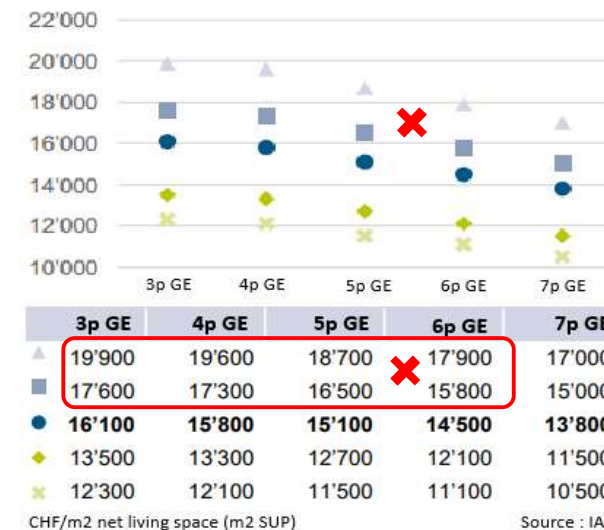
LOCATION REPORT

1225 CHÊNE-BOURG

Transaction prices by
number of rooms

IAZI
CIFI

Condominiums



Récapitulatif
Synthèse des Prix de vente par typologies

3p				
App	m2 PPE	m2 SUP	m2 Pond	PV
A1.13	77,7 m2	66,8 m2	83,0 m2	1 155 000 CHF
B1.13	77,7 m2	66,4 m2	83,0 m2	1 170 000 CHF
D3.01	66,8 m2	55,6 m2	84,5 m2	1 140 000 CHF
D3.11	66,8 m2	55,7 m2	76,3 m2	1 120 000 CHF
D3.21	66,8 m2	55,7 m2	75,2 m2	1 185 000 CHF

CHF/m2	PPE	SUP	Pond	
	16 217.-	19 221.-	14 354.-	Moyenne
		2,7%	MAX	1 185 000 CHF
			φ	1 154 000 CHF
		-2,9%	MIN	1 120 000 CHF

Comparables : App PPE

4p				
App	m2 PPE	m2 SUP	m2 Pond	PV
A1.02	124,3 m2	104,0 m2	144,5 m2	1 375 000 CHF
A4.02	122,1 m2	103,9 m2	142,4 m2	1 370 000 CHF
B1.02	124,3 m2	103,9 m2	145,2 m2	1 405 000 CHF
B4.02	122,1 m2	103,9 m2	143,1 m2	1 405 000 CHF
C4.01	102,6 m2	89,6 m2	126,7 m2	1 480 000 CHF
C4.11	89,3 m2	74,6 m2	100,9 m2	1 330 000 CHF
C4.21	89,6 m2	74,4 m2	99,8 m2	1 350 000 CHF
D1.01	100,2 m2	87,2 m2	116,3 m2	1 640 000 CHF
D1.02	91,9 m2	75,3 m2	108,5 m2	1 355 000 CHF
D1.11	100,2 m2	87,0 m2	110,2 m2	1 680 000 CHF
D1.12	91,9 m2	75,3 m2	101,5 m2	1 390 000 CHF
D1.21	100,2 m2	87,2 m2	108,7 m2	1 710 000 CHF
D1.22	91,9 m2	75,3 m2	100,4 m2	1 415 000 CHF
D2.01	111,9 m2	97,4 m2	130,0 m2	1 625 000 CHF
D2.02	105,7 m2	91,8 m2	123,5 m2	1 650 000 CHF
D2.11	111,8 m2	97,4 m2	122,7 m2	1 670 000 CHF
D2.12	105,8 m2	91,9 m2	115,8 m2	1 700 000 CHF
D2.21	111,7 m2	97,4 m2	121,2 m2	1 705 000 CHF
D2.22	105,7 m2	92,1 m2	114,2 m2	1 730 000 CHF
D3.02	110,3 m2	96,8 m2	130,3 m2	1 615 000 CHF
D3.12	110,4 m2	96,8 m2	121,3 m2	1 660 000 CHF
D3.22	110,4 m2	96,8 m2	119,8 m2	1 695 000 CHF
E1.02	145,7 m2	118,9 m2	181,0 m2	1 650 000 CHF
E1.11	109,9 m2	95,3 m2	118,8 m2	1 635 000 CHF
E1.12	121,5 m2	100,5 m2	157,2 m2	1 590 000 CHF
E1.13	104,8 m2	85,9 m2	112,6 m2	1 405 000 CHF
E3.02	143,4 m2	118,9 m2	179,2 m2	1 650 000 CHF
E3.11	103,6 m2	86,9 m2	111,4 m2	1 490 000 CHF
E3.12	126,8 m2	104,3 m2	162,3 m2	1 650 000 CHF
E3.13	113,6 m2	98,3 m2	123,3 m2	1 475 000 CHF

CHF/m2	PPE	SUP	Pond	
	14 076.-	16 554.-	12 260.-	Moyenne
		11,6%	MAX	1 730 000 CHF
			φ	1 550 000 CHF
		-14,2%	MIN	1 330 000 CHF

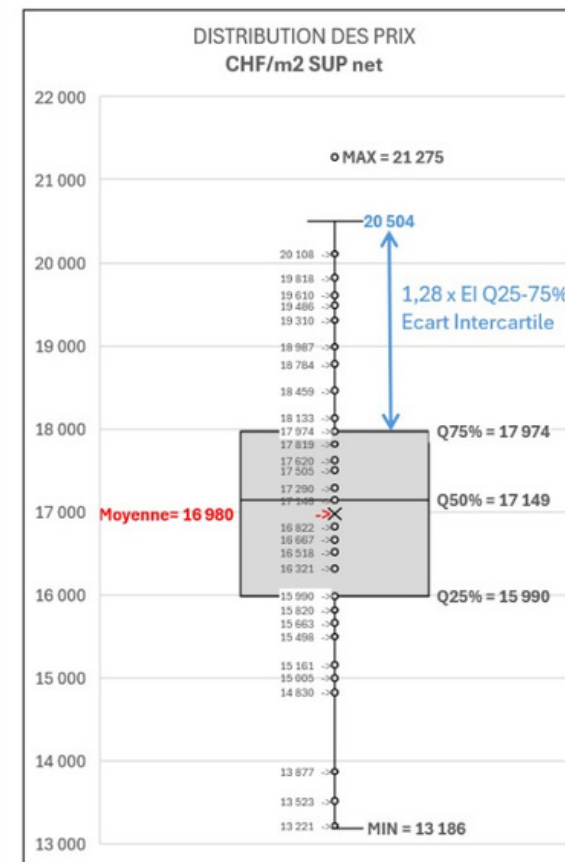
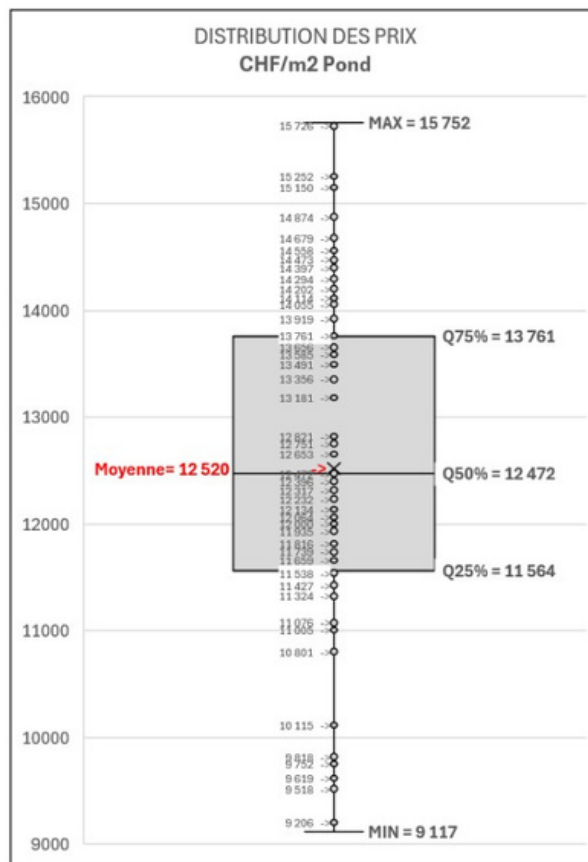
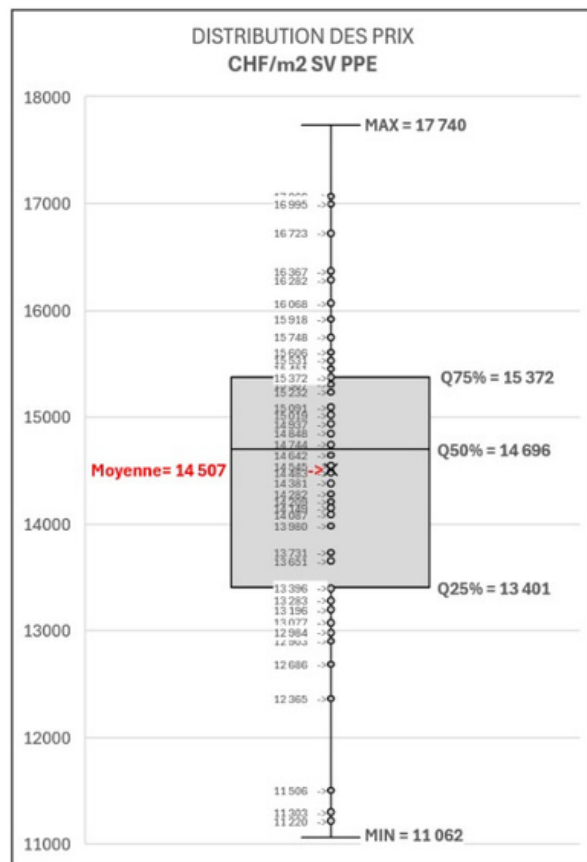
Comparables : App PPE / Petite mitoyenne

Récapitulatif Synthèse des Prix de vente par typologies

5p					6p				
App	m2 PPE	m2 SUP	m2 Pond	PV	App	m2 PPE	m2 SUP	m2 Pond	PV
A1.03	148,0 m2	123,4 m2	191,9 m2	1 830 000 CHF	A1.01	172,4 m2	147,3 m2	202,2 m2	2 310 000 CHF
A1.12	118,5 m2	98,5 m2	155,1 m2	1 790 000 CHF	A1.11	176,2 m2	150,5 m2	208,2 m2	2 655 000 CHF
A1.14	139,8 m2	119,1 m2	152,9 m2	2 160 000 CHF	A2.01	172,4 m2	146,2 m2	191,8 m2	2 290 000 CHF
A4.01	144,9 m2	124,0 m2	188,7 m2	1 840 000 CHF	A2.02	172,4 m2	146,1 m2	207,2 m2	2 290 000 CHF
A4.11	138,6 m2	119,5 m2	151,8 m2	2 170 000 CHF	A2.11	177,7 m2	150,1 m2	210,4 m2	2 525 000 CHF
B1.03	147,8 m2	123,4 m2	191,3 m2	1 875 000 CHF	A2.12	177,2 m2	149,8 m2	210,4 m2	2 520 000 CHF
B1.12	118,4 m2	98,5 m2	155,0 m2	1 820 000 CHF	A3.01	177,6 m2	151,8 m2	210,0 m2	2 380 000 CHF
B1.14	139,7 m2	119,1 m2	152,8 m2	2 200 000 CHF	A3.02	172,4 m2	145,0 m2	204,9 m2	2 275 000 CHF
B4.01	145,7 m2	124,0 m2	190,8 m2	1 880 000 CHF	A3.11	178,7 m2	151,7 m2	213,6 m2	2 555 000 CHF
B4.11	138,7 m2	119,5 m2	151,8 m2	2 210 000 CHF	A3.12	177,4 m2	149,2 m2	210,3 m2	2 510 000 CHF
C1.01	133,6 m2	117,4 m2	158,5 m2	2 035 000 CHF	A4.03	179,9 m2	153,8 m2	212,4 m2	2 410 000 CHF
C1.11	133,6 m2	116,9 m2	149,8 m2	2 085 000 CHF	A4.12	188,1 m2	160,0 m2	231,9 m2	2 825 000 CHF
C1.21	133,5 m2	117,1 m2	146,8 m2	2 125 000 CHF	A4.13	181,0 m2	153,6 m2	216,6 m2	2 585 000 CHF
C2.01	133,6 m2	117,0 m2	158,0 m2	1 970 000 CHF	B1.01	179,0 m2	153,0 m2	215,3 m2	2 325 000 CHF
C2.11	133,6 m2	117,4 m2	149,8 m2	2 035 000 CHF	B1.11	184,4 m2	157,9 m2	220,0 m2	2 710 000 CHF
C2.21	133,6 m2	117,1 m2	146,9 m2	2 065 000 CHF	B2.01	174,4 m2	146,6 m2	199,2 m2	2 345 000 CHF
C3.01	134,8 m2	117,5 m2	156,3 m2	1 980 000 CHF	B2.02	177,7 m2	152,6 m2	209,3 m2	2 440 000 CHF
C3.02	133,6 m2	117,3 m2	157,8 m2	1 975 000 CHF	B2.11	177,8 m2	150,1 m2	210,5 m2	2 575 000 CHF
C3.11	134,8 m2	117,5 m2	149,8 m2	2 035 000 CHF	B2.12	187,0 m2	158,5 m2	223,1 m2	2 720 000 CHF
C3.12	133,6 m2	117,9 m2	149,8 m2	2 045 000 CHF					
C3.21	134,8 m2	117,5 m2	147,4 m2	2 075 000 CHF					
C3.22	133,6 m2	117,4 m2	146,9 m2	2 075 000 CHF					
C4.12	128,7 m2	111,4 m2	145,3 m2	1 985 000 CHF					
C4.22	128,2 m2	111,4 m2	142,2 m2	2 020 000 CHF					

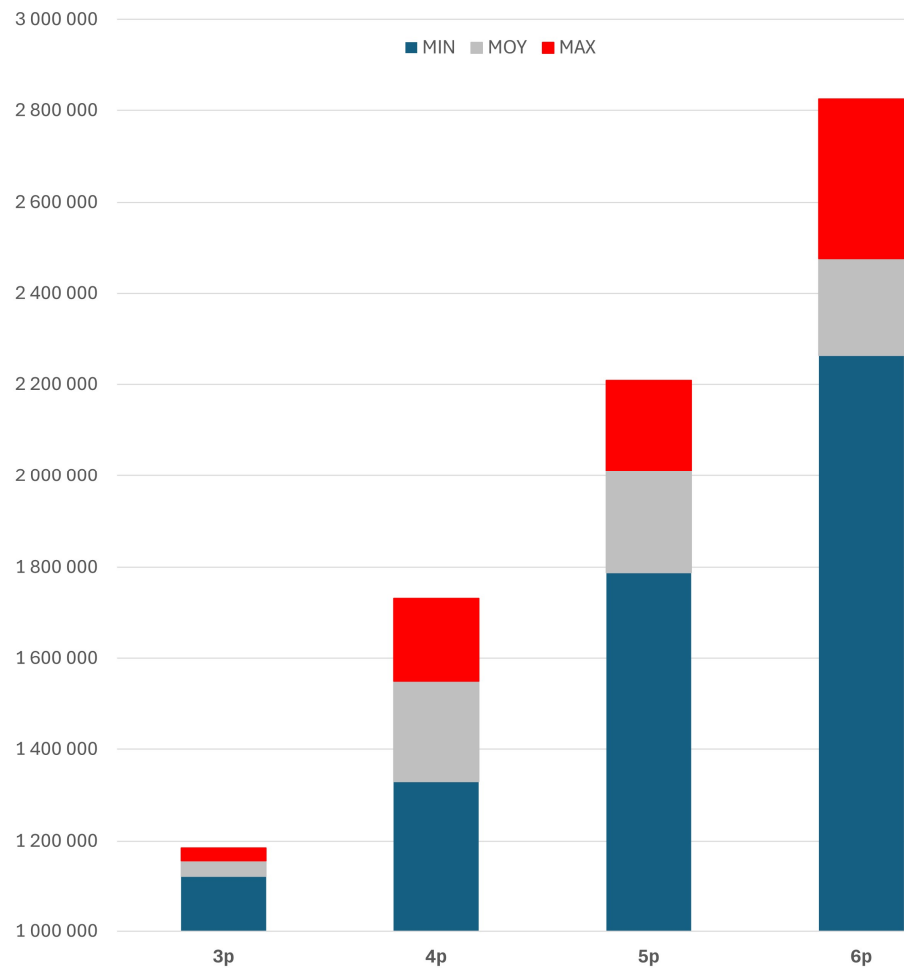
CHF/m2	PPE	SUP	Pond	
	14 884.-	17 244.-	12 748.-	Moyenne
		9,9%	MAX	2 210 000 CHF
			φ	2 011 667 CHF
		-11,0%	MIN	1 790 000 CHF
Comparables : Mitoyenne / Petite jumelle				

CHF/m2	PPE	SUP	Pond	
	14 187.-	16 645.-	11 991.-	Moyenne
		14,1%	MAX	2 825 000 CHF
			φ	2 475 395 CHF
		-8,5%	MIN	2 265 000 CHF
Comparables : Jumelle / Petite individuelle				



Synthèse

SEGMENTATION DES PRIX



SEGMENTATION PAR TYPOLOGIES

