

SAINT-CERGUES

Villa Moraines

Accédez à
la propriété
grâce au
BRS



La Foncière
de Haute-Savoie



Quels sont les avantages du BRS ?

Le Bail Réel Solidaire accorde aux ménages qui remplissent les conditions d'éligibilité de bénéficier d'un prix très avantageux pour acquérir un bien immobilier.

Le preneur accède à la propriété de manière durable, puisque ce contrat conclu auprès d'un OFS peut se maintenir jusqu'à

99 ans

Rechargeable pour une durée identique à celle du bail initial, en cas de cession, donation ou transmission et après agrément du ménage occupant par l'OFS.

L'acquéreur a la possibilité de souscrire à un

PTZ

(PRÊT À TAUX ZÉRO)

pour acheter le logement en BRS

L'acquéreur est assuré de faire d'intéressantes économies de

55 %

en moyenne sur le prix d'achat du bien immobilier par rapport au marché de l'accession libre sur le même secteur

Le bénéficiaire profite d'une

TVA à 5,5 %

Qu'est-ce qu'un Bail Réel Solidaire ?

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un bail de longue durée permettant à l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) La Foncière de Haute-Savoie, de distinguer le foncier (dont il reste propriétaire) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à un preneur qui occupera le logement à titre de résidence principale.

Ce dispositif a été conçu pour favoriser l'accession à la propriété en proposant à des familles, aux conditions de ressources encadrées, des biens immobiliers à des prix compétitifs. En effet, le preneur ne se porte acquéreur que

du bâti et ne paie que cette part lors de l'acquisition. Le foncier qui fait l'objet du BRS donne lieu au paiement par le preneur d'une redevance mensuelle étalée sur le très long terme.

Le BRS permet ainsi à ces familles éligibles de se constituer un patrimoine immobilier.

Créée en 2019 sous l'impulsion des élus de l'Établissement Public Foncier 74, La Foncière de Haute-Savoie est un organisme public à but non lucratif.

Quelles sont les conditions pour bénéficier du BRS ?

1 Disposer de revenus inférieurs aux plafonds en vigueur.

2 Le Bail Réel Solidaire doit concerner une résidence principale. Il n'est pas applicable pour les résidences secondaires.

Les plafonds de ressources

PLAFONDS 2025 DE RESSOURCES EN VIGUEUR

(basés sur le revenu fiscal de référence de l'année N-2)

Nombre de personnes résidant dans le foyer	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes
Niveau de ressources demandé en zone A	38 508 €	57 555 €	75 447 €	90 078 €	107 173 €

Le niveau de ressources requis pour être éligible à un Bail Réel Solidaire dépend du nombre de personnes qui composent le foyer et de la zone géographique du bien immobilier : la commune de Saint-Cergues se situe en zone A.



FAQ

1 Puis-je faire des travaux dans mon logement ?

Vous êtes le propriétaire, vous pouvez donc réaliser des travaux chez vous. Vous participerez également aux travaux de la copropriété, au maintien en l'état et à l'entretien normal de votre logement.

2 Le montant de la redevance foncière peut-il changer ?

Il reste fixe pendant toute la durée de possession du logement.

3 La redevance foncière, à quoi sert-elle ?

L'OFS La Foncière de Haute-Savoie étant un organisme à but non lucratif, la redevance foncière ne sert qu'à couvrir les charges du foncier (achat, coût du financement) et ses obligations de bailleur (gestion, garantie de rachat du logement, accompagnement des preneurs).

4 En cas de succession, comment cela se passe ?

Le BRS fait partie de votre patrimoine. Votre succession le prendra en compte et vos héritiers auront deux choix : soit occuper le logement, à condition d'être éligibles, soit le revendre dans les conditions du bail.

5 Que se passe-t-il en cas de revente ?

En cas de revente, le repreneur bénéficie d'un bail renouvelé à la durée initiale et plusieurs conditions sont fixées :

- Le nouveau propriétaire devra être agréé par l'OFS.
- Ses ressources ne devront pas être supérieures au seuil maximal impliqué par ce dispositif.
- Le prix maximum de revente est fixé par l'OFS au travers du BRS. Il s'agit du prix initial actualisé selon l'indice produit par la chambre interdépartementale des notaires, appartements anciens, Haute-Savoie. Le bien conserve ainsi sa valeur au cours du temps.
- Le prix de vente à un nouvel accédant preneur doit correspondre au prix de l'acquisition TTC + son actualisation + le montant des travaux éventuellement effectués (factures acquittées avec une décote par année).
- En cas de difficulté pour trouver un acquéreur, l'OFS peut racheter le bien, dans les conditions du BRS.

Qui est l'OFS La Foncière de Haute-Savoie ?

La Foncière de Haute-Savoie est un Organisme Foncier Solidaire (OFS) à but non lucratif qui a pour vocation de permettre aux ménages éligibles d'accéder à la propriété de logements de qualité aux ambitions environnementales élevées, au cœur des territoires d'activités.

Combien ça coûte ?

Comparaison entre un achat en BRS et un achat classique pour un logement neuf de 3 pièces avec balcon, un stationnement et une cave à Saint-Cergues.

	Coût du m ² habitable	Prix d'achat ⁽¹⁾ (hors frais de notaire)	Loyer mensuel ou crédit	Redevance foncière 1€/m ² ⁽⁴⁾	Coût mensuel total
LOCATION hors charges, stationnement compris	15,7€	-	1 000€	-	1 000€
ACHAT CLASSIQUE 3 pièces 63,5 m ² [lot B104] un stationnement et une cave compris	5 676€	360 400€	1 591€ ⁽²⁾	-	1 591€
ACHAT BRS 3 pièces 64,6 m ² [lot B101] un stationnement et une cave compris	3 765€	243 273€	1 029€ ⁽³⁾	65 €	1 094€

(1) Prix en vigueur en juin 2025, dans la limite des stocks disponibles.

(2) Base de taux de 3,3 % hors assurance en juin 2025 sur 25 ans avec un prêt à taux zéro pour un couple avec 1 enfant, comprenant 10 000 € d'apport hors frais de notaire. Plus d'informations à découvrir auprès de votre conseiller ICADE. (3) Base de taux de 3,3 % hors assurance en juin 2025 sur 25 ans avec un prêt à taux zéro pour un couple avec 1 enfant, comprenant 10 000 € d'apport hors frais de notaire. Redevance à 1 €/mois. Plus d'informations à découvrir auprès de votre conseiller ICADE. (4) La redevance avoisine ici les 1 €/m² de surface habitable par mois.

LE + ICADE

Pour le BRS, Icade vous accompagne dans vos démarches administratives et bancaires.



Saint-Cergues, reflet d'une Haute-Savoie moderne

La Suisse, Genève et le Léman en toile de fond

À 2 kilomètres⁽¹⁾ de la frontière, Saint-Cergues incarne ce trait d'union précieux entre la France et la Suisse. Conjuguant charme rural, vitalité économique et qualité de vie montagnarde, la commune fait partie intégrante du Grand Genève. Une situation avantageuse qui la place au cœur d'un des territoires les plus dynamiques d'Europe⁽²⁾.

Entre ses forêts et ses panoramas sur le Léman, Saint-Cergues offre un décor naturel remarquable prisé des familles et des actifs. Véritable poumon vert de l'agglomération annemassienne, elle regarde résolument vers l'avenir, portée par les enjeux de mobilité franco-suisse, de transition écologique et de bien-être quotidien.

Saint-Cergues incarne aujourd'hui une certaine idée de l'équilibre : celle d'une Haute-Savoie paisible, mais connectée, tournée à la fois vers ses montagnes... et vers Genève.

**Le Grand Genève :
une métropole à la
vitalité sans faille
au bord du plus
grand lac naturel
d'Europe !**



Une vie au grand air

Blotti au pied du versant ouest des Voirons, très appréciés des randonneurs pour leur faune et leur flore et à seulement 10 kilomètres⁽¹⁾ des plages du lac Léman, le village de Saint-Cergues cultive une philosophie de vie entièrement tournée vers la nature.

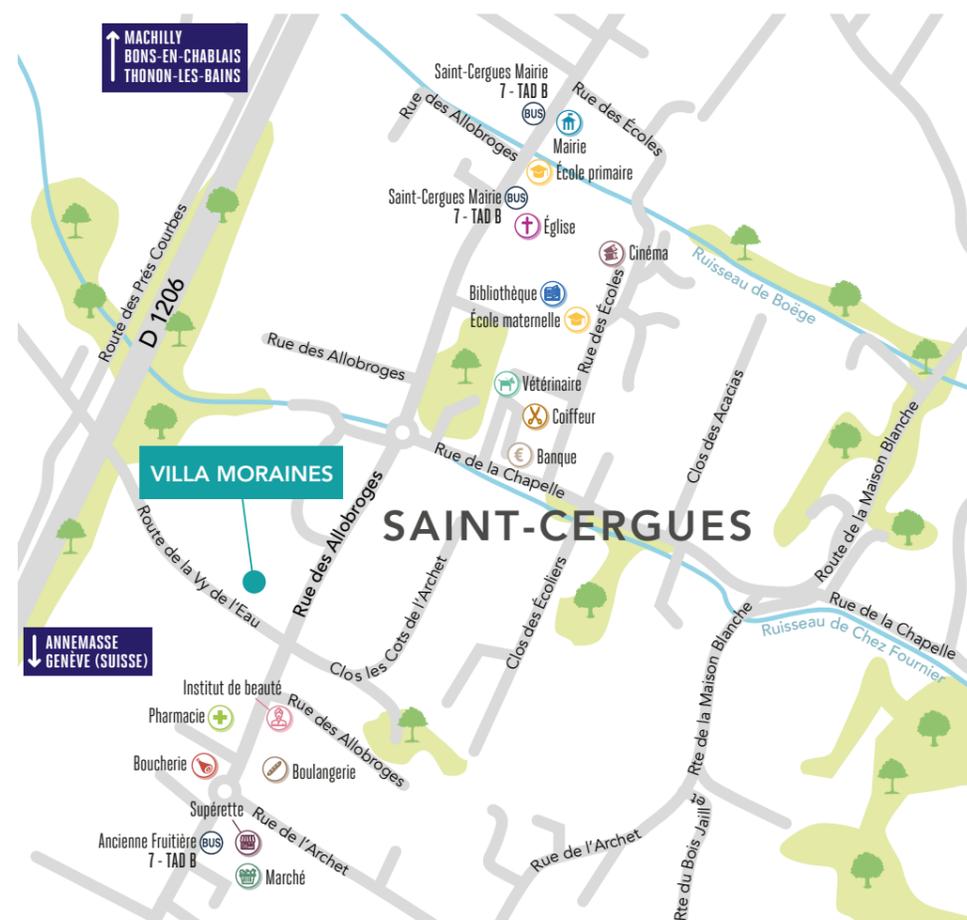
Fier de son ADN haut-savoyard, il entretient une relation privilégiée avec les grands espaces préservés qui façonnent son cadre de vie. À une demi-heure de route⁽¹⁾ seulement, le domaine skiable d'Hirmentaz-Les Habères permet de s'évader au cœur des Alpes du Nord.

Sa proximité avec une multitude d'activités de loisirs, été comme hiver, fait de Saint-Cergues un lieu de vie idéal pour les amoureux de sports de tous horizons. Jour après jour, c'est la promesse de rencontres privilégiées avec un patrimoine naturel d'exception !

Une adresse séduisante

À proximité immédiate du centre-bourg et de la gare du Léman Express, Villa Moraines allie tranquillité résidentielle et accès rapide à Annemasse et Genève

Le futur quartier mixte des Moraines : un projet d'envergure à fortes ambitions environnementales et sociétales.



Proche de tout, proche de vous⁽¹⁾ ...

Accès et transports⁽¹⁾

En voiture

- Centre commercial Cap Bernard à 6 min.
- Autoroute A40 à 10 min.
- Centre-ville d'Annemasse à 16 min.
- Plage de la Savonnière (Collonge-Bellerive, Suisse) à 19 min.
- Centre-ville de Genève à 27 min.

En bus

- Arrêt de bus « Ancienne Fruitière » à 3 min à pied : lignes 7 et TAD B.

En train

- Gare TER/LEMAN EXPRESS de Machilly à 4 min en voiture. Genève - Eaux-Vives en 23 min avec la L1.
- Gare TGV/LEMAN EXPRESS d'Annemasse à 15 min en voiture : L1, L2, L3 et L4.

En avion

- Aéroport international de Genève à 33 min.



(1) Source : Google Maps. Distances et temps de trajets donnés à titre indicatif, sous réserve des conditions de trafic et de météo.





Scannez ce QR code pour découvrir nos plans de vente et nos prix.

Bien-vivre chez soi

Un nouveau lieu de vie et de rencontre

Parfaitement intégrée dans son environnement naturel, Villa Moraines accueille 9 îlots de 2 étages avec combles ainsi que 3 locaux d'activité dont 1 micro-crèche.

Une trame verte centrale, fil conducteur structurant du projet, favorise la mobilité douce, la continuité écologique et les interactions sociales. Ce cheminement piéton animé par deux placettes aménagées, permet ainsi aux résidents de se rendre à pied aux commerces/services, à leurs logements et aux espaces communs judicieusement répartis.

Modèle de revitalisation urbaine, Villa Moraines intègre :

-  **Plus de 4 000 m² d'espaces verts et une centaine d'arbres plantés** afin de préserver la biodiversité locale et servir le bien-être des habitants.
-  **De vastes espaces communs** (aire de jeux, jardins partagés, verger, pelouse de repos...) favorisant les interactions sociales.
-  **Une conception bioclimatique** des espaces et l'utilisation de **matériaux naturels** tels que le bois.
-  Le respect des exigences de la **RE 2020 - seuil 2025** garantissant une réduction accrue des émissions de CO₂, des performances énergétiques exemplaires et un confort d'été renforcé.

Aménager la ville de demain, aujourd'hui

En tant qu'aménageur et promoteur du futur quartier des Moraines, Icade ne se limite pas à construire des bâtiments. Nous pensons la ville dans sa globalité.

Mandatés par la commune de Saint-Cergues dans le cadre d'une concession d'aménagement, nous agissons en amont pour dessiner un quartier plus durable et harmonieux, répondant aux grands enjeux contemporains :

-  **Engagement environnemental :** renaturation des sols⁽¹⁾, prise en compte de la préservation de la biodiversité, trame verte centrale...
-  **Mixité des usages :** logements, commerces, crèche, espaces partagés.
-  **Mobilités douces :** réseau piéton et cyclable intégré.
-  **Lien social :** placettes, jardins partagés et services de proximité.

Cette approche globale permet de créer un quartier cohérent, évolutif et profondément humain, en lien étroit avec les besoins de la commune et de ses habitants.

Être aménageur, c'est anticiper, concevoir et façonner des lieux de vie vivants, résilients et plus responsables. Chez Icade, nous croyons qu'un quartier réussi est un quartier où il fait bon vivre... aujourd'hui et demain.

(1) Renaturation des sols (une opération est renaturée si son indicateur de renaturation, le CBSH¹, s'est amélioré entre l'avant et l'après projet).
*Le CBSH est un indicateur unique qui rend compte du potentiel de biodiversité et des services écosystémiques des milieux. Pour plus d'informations, consultez le Rapport Biodiversité d'Icade.

Des appartements conçus pour le bien-vivre

Partagez des moments de vie

Accessibles depuis la trame verte, les appartements du studio au 5 pièces (duplex pour certains) répondent à toutes les exigences en matière de confort et satisfont toutes les typologies de foyers.

Majoritairement tournés vers le sud et/ou traversants, les logements de Villa Moraines font la part belle à la lumière naturelle et bénéficient de prestations soignées : cuisine idéalement agencée ouverte sur séjour, séparation des espaces de jour et de nuit, cave*...

Dans un esprit d'ouverture, toutes les pièces de vie sont prolongées par de beaux espaces extérieurs privatifs aussi charmants qu'intimistes. Les balcons, les terrasses, les jardins et même pour quelques privilégiés, les outeaux (terrasse intégrée dans le volume de la toiture) pourront être aménagés au gré des envies de leur occupants, avec la promesse d'agréables instants en famille ou entre amis.

*Sauf lot E301.



Des prestations de qualité pour allier confort et bien-être au quotidien

Bienvenue dans votre nouveau lieu de vie !

Des appartements modernes et confortables aussi bien en hiver qu'en été.

Des intérieurs soignés⁽¹⁾

- Carrelage en grès cérame 45 x 45 cm pose droite, joints compris isolant phonique. Plinthes en carrelage assorties, gamme ICADE Imagination dans les entrées, les séjours, les cuisines et les dégagements.
- Revêtement PVC U2SP3 avec plinthes en bois peintes ou PVC, d'une hauteur de 7 cm minimum dans les chambres.
- Salles de bains équipées : meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux, baignoire ou receveur de douche, sèche-serviettes électrique.
- Faïence murale jusqu'à hauteur d'huissier sur les trois faces de la baignoire ou du receveur de douche.
- WC sur pied.
- Ouvrants à la française pour les séjours avec volets roulants motorisés.
- Robinet de puisage pour les rez-de-jardin uniquement.

Un logement intelligent qui accueille toutes vos envies d'objets connectés⁽¹⁾

- Accès immédiat⁽²⁾ à Internet en Très Haut Débit grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble.
- Internet partout et de qualité avec l'installation de prises multimédia (RJ45) dans chaque pièce à vivre et dans les chambres.

Une consommation d'énergie maîtrisée⁽¹⁾

- Conforme à la réglementation thermique et environnementale en vigueur.
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique.
- Eau chaude et chauffage collectifs (réseau de chaleur granulés bois).

Une sécurité renforcée⁽¹⁾

- Porte palière intérieure bois, munie d'une serrure 3 points A2P⁽³⁾ et microviseur.
- Accès parking en sous-sol avec télécommande individuelle.
- Éclairage des parties communes par détection de présence.
- Locaux à vélos et poussettes.



* La certification NF Habitat HQE est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non lucratif dont la mission est d'améliorer la qualité de l'habitat.

** La Réglementation Environnementale RE 2020 est un ensemble d'exigences qui s'applique à tous les bâtiments de logements collectifs neufs dont le dépôt de permis de construire a été déposé après le 1^{er} janvier 2022. Elle impose un niveau maximal de consommation d'énergie et d'émissions de CO₂eq/m²SHAB ainsi que des obligations en matière de conception du bâtiment et de confort, notamment le confort d'été.

(1) Les prestations sont décrites à titre indicatif. Détails dans la notice descriptive. ICADE pourra être amené à modifier les prestations proposées et à les remplacer par des prestations équivalentes.

(2) Conformément à l'article R 111-14 CCH. Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur.

(3) Norme A2P : Assurance Prévention Protection.

ICADE, bâtir la ville de 2050

À la fois foncière (patrimoine au 31/12/2024 de 6,4 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2024 de 1,2 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français. Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au coeur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

Votre future adresse :

Rue des Allobroges
Quartier des Moraines
74140 Saint-Cergues

ICADESTORE
15 avenue Berthollet
74000 Annecy

Tél. : 04 13 13 01 34

[ica-de-immobilier.com](https://www.ica-de-immobilier.com)

