

 PATIO  
SAINT-JOSEPH

ANNEMASSE

—  
74

UNE RÉFÉRENCE  
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS







Annemasse,  
entre lac Léman  
et massifs alpins,  
une ville ouverte  
sur le monde

À seulement 10 km de Genève, nichée entre le lac Léman et les splendides reliefs des Alpes, Annemasse s'impose comme la terre d'accueil idéale pour les familles en quête d'un équilibre de vie harmonieux. Les 12 communes d'Annemasse Agglo, à la pointe dans des domaines d'activité variés (biotechnologies, mécanique de précision, finance, TIC\*...), ce territoire à l'économie florissante accueille nombre d'organisations mondiales et sièges de multinationales, générant plus de 450 000 emplois.

Annemasse profite d'une mobilité toujours plus performante grâce au Léman Express et au tramway 17. S'y ajoute une voie verte pour les amateurs de déplacements doux. Des lignes de bus, ainsi que des accès rapides à l'A40, l'A41 et l'autoroute suisse n° 1, participent à l'excellente qualité de desserte.

Au-delà des opportunités professionnelles offertes aux actifs transfrontaliers, la ville haut-savoyarde propose un large panel d'infrastructures sportives et culturelles, un riche tissu commercial et associatif.

Habiter à Annemasse, c'est aussi profiter d'une incroyable palette de loisirs en plein air avec le domaine skiable du Grand-Bornand, les sports d'eaux vives sur la Dranse ou sur le lac Léman et le téléphérique du Salève.

\* Technologies de l'Information et de la Communication







Une adresse centrale,  
tellement agréable  
à vivre au quotidien

*Patio Saint-Joseph* prend place au calme d'une rue résidentielle à sens unique, en centre-ville : un secteur qui s'apprête à se réinventer, en concertation avec les Annemassiens.

En perspective ? Piétonnisation, végétalisation, circulations douces et nouvelles stations de tramway\*\* pour un avenir durable. À moins de 600 m, retrouvez toutes les commodités essentielles. Vous aimez consommer local, le marché de la place de la Libération n'est qu'à 400 m. Pour le shopping, le centre commercial Chablais est tout à côté.

Parents, la crèche Cabassou, le groupe scolaire Camille-Claudel, le collège Michel-Servet et le lycée Les Glières sont à distance piétonne. La culture et le sport rivalisent aussi de proximité : la bibliothèque Pierre-Goy, la salle de concert Château Rouge, le gymnase Romain-Baz, un dojo et le centre aquatique Château Bleu. Avec la voie verte à 5 min à vélo, le Léman Express et le tramway 17 à quelques minutes à pied, vous avez toute latitude pour rejoindre facilement la Suisse. Le week-end, savourez un grand bain de nature en famille avec le lac Léman et les montagnes comme décor enchanteur. La vraie vie commence ici.

\*\* Horizon 2025 – Source : annemasse-agglo.fr  
Temps indicatifs – Sources : google.fr/maps, annemasse-agglo.fr, tram-annemasse-geneve.fr, tac-mobilites.fr, annemasse.fr, grand-geneve.org, geneve.ch



Une architecture  
intemporelle d'âme  
contemporaine

Habillant l'angle de l'avenue Jules-Ferry et de la rue Madame Fleutet, *Patio Saint-Joseph* est le fruit d'une insertion particulièrement réussie, signée par l'agence d'architecture Inostroza & Deturche.

Élevée sur 5 niveaux, la réalisation affiche des dimensions à taille humaine, en parfaite cohérence avec le tissu urbain avoisinant. Son écriture contemporaine épouse harmonieusement l'atmosphère du quartier. Remarquez le rez-de-chaussée en béton lasuré marqué de joints creux, l'enduit blanc cassé très solaire illuminant le volume, l'omniprésence des balcons filants en verre structurant les étages courants.

Notez aussi l'attique avec ses longs balcons pleins nappés de blanc et sa tonalité grise accentuant la profondeur. Ce dernier étage en retrait est ombragé par une casquette en débord, soulignant l'horizontalité de l'immeuble. Au-delà de ce raffinement qui s'affirme en façade, c'est aussi au confort de ses intérieurs et au charme de ses aménagements paysagers que *Patio Saint-Joseph* vous invite à goûter.







Un tableau végétal  
comme spectacle  
quotidien

Depuis la rue Madame Fleutet, une venelle végétalisée, conçue par le cabinet d'architectes paysagistes BDP Concept, longe la résidence *Patio Saint-Joseph*. Menant à une petite placette avec un banc installé sous un grand pin sylvestre, mais aussi au local vélos extérieur, ce cheminement a été imaginé comme un espace vert de respiration. Il serpente au creux d'un vallonnement paysager tapissé de lierres, pervenches, lavande papillon, cheveux d'ange, fougères, rosiers blancs, sauge... et planté de petits arbres en cépées, choisis pour leurs qualités de feuillage, couleur, floraison et fructification.

En façade arrière, les occupants du rez-de-chaussée ont le privilège de bénéficier d'une terrasse aménagée, bordée de pelouse. Afin d'offrir à ces prolongements extérieurs intimité et joli décor, de larges jardinières plantées d'arbustes à feuillage persistant, créent des écrans visuels en limites séparatives.



## Hauteur de vue sur le bien-être

Au sein de *Patio Saint-Joseph*, le confort des intérieurs se poursuit au-delà du cœur de l'appartement par le biais des balcons, des loggias, etc. Au niveau de l'attique, certains privilégiés ont même la faveur de profiter de 2 espaces extérieurs communiquant pour l'un avec les chambres, et pour l'autre avec la pièce de vie principale.

Depuis leur terrasse donnant en façade intérieure, les résidents jouissent d'une perspective oxygénante sur la grande vague végétale se développant au bout des jardins individuels du rez-de-chaussée. Elle mêle plantes vivaces fleuries, mais aussi superbes érables, merisiers et pommiers venant embellir le cadre de vie, tout en limitant le vis-à-vis avec le voisinage.







## Sérénité et vie pratique en résidence

*Patio Saint-Joseph* garantit à tous ses occupants une parfaite tranquillité au quotidien. La rue Madame-Fleutet dessert tous les accès sécurisés. Les véhicules rejoignent le parking souterrain par l'intermédiaire d'une rampe avec porte basculante motorisée. Les piétons regagnent leur habitation par l'intermédiaire des 2 halls d'entrée distribuant les 30 appartements de cette petite copropriété.

Aux attraits pratiques de la résidence s'ajoutent, à proximité des halls :

- des caves évitant d'encombrer inutilement la surface des logements ;
- 2 espaces dédiés aux vélos, complétant celui du sous-sol, ainsi que le local extérieur situé à l'extrémité de l'allée paysagère.





Des prestations de qualité

Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Système Vigik
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte revêtement décoratif, miroirs aux murs et carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes

Décoration

- Parquet dans les chambres
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces de vie et les pièces humides
- Faïences dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes dans les salles de bains
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies par volets roulants électriques
- Thermostat d'ambiance
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et toutes les chambres
- Chape isophonique

Exemples de réalisations en Haute-Savoie



Les Terrasses d'Helvétie - Ambilly  
Agence d'Architecture Oworkshop



Sévrier - Les Terrasses du Lac  
Agence d'Architecture Yves Poncet & David Ferré



Beaumont - Terrasses Bellevue  
Agence d'Architecture David Ferré



Un promoteur important de l'immobilier

Une présence européenne

Depuis 50 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité. Depuis 2006, Les Nouveaux Constructeurs est cotée en bourse sur Euronext Paris.

Des équipes implantées localement

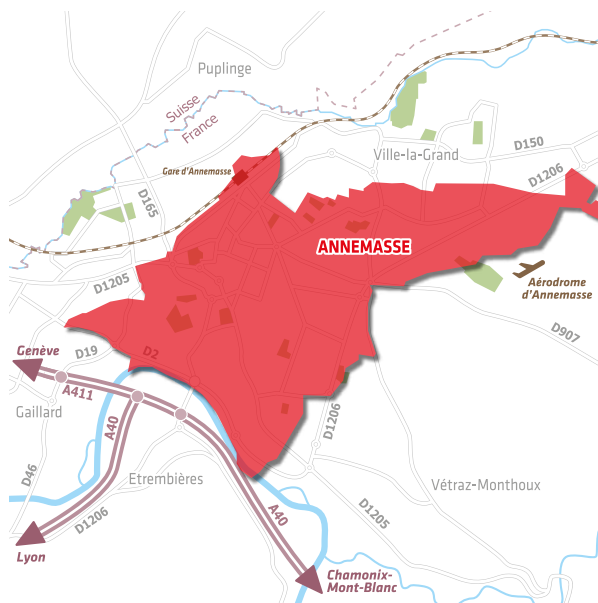
Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.





## Accès \*

### EN VOITURE

- Depuis l'A40 (autoroute blanche), sortie n° 14 « Annemasse »
- Accès à l'A40 à 1,9 km (en connexion rapide avec l'A41 et l'autoroute suisse n° 1)

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Place de l'Étoile » à 240 m - ligne 6 (Gaillard-Fossard <-> Près des Plans)
- Arrêt « Parc Eugène-Maitre » à 300 m - ligne 5 (Annemasse - Parc Montessuit <-> Bonne Centre)

#### TRAIN

- Gare d'Annemasse à 550 m desservie par des TGV, ainsi que des TER Auvergne-Rhône-Alpes, mais aussi par le CEVA/Léman Express reliant en 20 min la gare de Genève-Cornavin (avec un train toutes les 10 min)
- Parking de plus de 500 places, station de taxis et vélo-station à la gare

### TRAM ANNEMASSE - GENÈVE

- Station « Annemasse - Parc Montessuit » de la ligne 17 du tramway à 700 m reliant le centre-ville de Genève en 25 min

#### AVION

- Aéroport de Genève à 24,5 km via la D1206 et l'autoroute suisse n° 1

\* Temps indicatifs - sources : [google.fr/maps](https://google.fr/maps), [annemasse-agglo.fr](https://annemasse-agglo.fr), [tram-annemasse-geneve.fr](https://tram-annemasse-geneve.fr), [tac-mobilites.fr](https://tac-mobilites.fr)

# PATIO SAINT-JOSEPH

