





**Une adresse idéalement située, à 400 m seulement de l'hypercentre**



## Thonon-les-Bains, un tête-à-tête si appréciable avec le lac Léman

Rares sont les communes qui, comme Thonon-les-Bains, jouissent d'une situation géographique privilégiée, doublée d'un décor de carte postale. Lovée sur la rive sud du lac Léman, à 34 km de Genève et à 10 km d'Évian-les-Bains, la capitale du Chablais s'épanouit sous l'égide des massifs alpins.

Les possibilités infinies de loisirs en plein air participent à l'incroyable qualité de vie thononaise. Aux plaisirs aquatiques (baignade, paddle, voile...) côté lac s'ajoute l'adrénaline des sports en eau vive (rafting, canyoning, hydrospeed...) sur la Dranse. Côté montagne, entre les stations familiales de Berne et de Thollon-les-Mémises à moins de 20 km et le domaine des Portes du Soleil à environ 1 h de route, les fans de glisse profitent d'un terrain de jeu grande nature.

Station thermale réputée, émaillée de châteaux ancestraux et d'espaces boisés, Thonon-les-Bains a érigé le bien-être en art de vivre, tout en revendiquant une belle vitalité économique. Partie prenante du Grand Genève, territoire transfrontalier riche de 451 000 emplois, elle séduit de plus en plus d'actifs désireux d'élargir leur horizon professionnel grâce à une mobilité efficace. La gare est desservie par la ligne 1 du Léman Express qui, outre un accès aux 45 destinations du réseau, place Genève à 57 min. La ligne 2 de la navette lacustre permet de rejoindre Lausanne en 50 min. Bus urbains et interurbains renforcent cette liberté de déplacement.



## Une adresse prisée, à deux pas du parc du Belvédère, de l'hypercentre et du lac

Vous trouverez rarement un emplacement plus privilégié que celui que vous réserve *Le Belvédère du Léman*. Imaginez-vous résider à deux pas de l'un des meilleurs quartiers de la ville, celui de Concise, à 300 m du parc du Belvédère, apprécié pour sa vue panoramique sur le lac, et à 400 m de l'hypercentre animé de nombreux commerces.

Également tout près, supermarché et marché (chaque lundi et jeudi matin) vous facilitent les courses. Les structures éducatives jouent la proximité : crèche Lémantine, groupes scolaires public Jules-Ferry et privé Jeanne-d'Arc, collège et lycée privés Saint-Joseph dans les 400 m ; collège Champagne et lycée de la Versoie à moins de 10 min à vélo. Le Léman Express et la navette lacustre, tous 2 à distance piétonne, simplifient les déplacements des actifs travaillant en Suisse. Théâtre Maurice-Novarina, cinéma Le France et pôle culturel de la Visitation vous divertissent dans les 800 m.

Les sportifs fréquentent assidûment le gymnase Champagne, le stade Joseph-Moynat et la maison des sports à quelques minutes de vélo. Le week-end, tous les plaisirs sont permis : détente à la plage, restaurant sur le port de Rives, promenade en forêt de Ripaille, défi cyclotouriste autour du lac, VTT en montagne... Votre bien-être résidentiel flirte avec la perfection.



**Une architecture sobre  
et élégante, au rythme  
contemporain**

Érigé en recul de l'avenue d'Évian, *Le Belvédère du Léman* attire au premier regard l'attention du promeneur par son cordon végétal contribuant tant à l'esthétique du lieu qu'à l'oxygénation du quartier.

L'architecture des 3 bâtiments composant le projet est signée Chambre & Vibert. Ces résidences sont implantées perpendiculairement à la rue. En donnant à voir leurs plus petites façades, elles contribuent à réduire visuellement leur volumétrie et à offrir des perspectives sur le cœur d'îlot verdoyant.

Un jeu sur la matérialité participe aussi à insérer *Le Belvédère du Léman* avec respect dans son tissu urbain : enduits gris et blanc cassé ; bardage esprit bois au droit des balcons rentrants ou en débord ; bardage métallique brun ou aspect bois aux derniers niveaux en retrait ; garde-corps en métal anthracite.

Côté ciel, les bâtiments sont coiffés d'un attique simple ou double conférant du rythme aux volumes et confortant la vision contemporaine de la réalisation.





### **L'animation poétique et colorée d'un jardin commun**

Au cœur du *Belvédère du Léman* règne un calme bienfaisant. La réalisation est animée par 4 failles végétales dont 2 accessibles, bordées de pins sylvestres et de poiriers d'ornement. Car, tel est un verger urbain, la résidence égrène parmi sa collection d'essences pommiers, pruniers, cerisiers, etc.

Au fil de la promenade se dévoilent des placettes ombragées, propices à la rencontre entre voisins, ainsi que des vallonnements paysagers. Plantés d'érables du Japon, de Montpellier ou encore du Fleuve Amour, ils offrent de l'intimité aux prolongements privatifs du rez-de-chaussée et sont autant de corridors écologiques pour la petite faune.

En fond de parcelle, près d'un généreux boisement, sont installés des bacs potagers. Cette aire pédagogique conviviale invite au partage et à une reconnexion avec le vivant. L'enveloppe de nature qui émane du cœur d'îlot marque les esprits et apaise instantanément. Comme un jardin des 5 sens, tenus en éveil par une multitude d'odeurs, de saveurs et de textures, puissantes ou légères.



**Plus belle la vie et la vue  
à ciel ouvert**

Balcon, terrasse et même jardin individuel paysagé bordé de haies... Chaque futur propriétaire du *Belvédère du Léman* trouve le prolongement extérieur à la mesure de ses rêves.

Au dernier niveau de certaines des unités résidentielles, la résidence propose des appartements semblables à des maisons sur le toit. Cet étage accueille des 5 pièces familiaux de prestige avec configuration traversante. Tirant avantage d'une quadruple exposition, leur intérieur bénéficie d'une profusion de lumière, mais aussi d'une superbe terrasse à 360°. Telle une « pièce de vie » au grand air, elle communique avec le séjour et les chambres.

Qu'espérer de mieux pour les soirées en famille ou entre amis que ce belvédère majestueux ? Du levant au couchant, il offre, à la ronde, des points de vue imprenables sur le lac Léman et les massifs montagneux environnants.





## Des prestations soignées au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs du *Belvédère du Léman* s'étend du studio au 5 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis.

Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

En complément des espaces verts animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse. Certains appartements profitent, en outre, d'une double, triple, voire quadruple orientation synonyme de bien-être : variété des vues sur les environs, luminosité maximale en toute saison, aération naturelle optimisée, confort thermique idéal été comme hiver.



## Des accès bien organisés au service de la tranquillité

Pour rejoindre leur appartement, les résidents disposent de trois accès piétons avec portillon sur l'avenue d'Évian. S'ouvrant sur les venelles internes à la résidence, ils mènent soit vers les halls d'entrée, soit vers les espaces verts communs.

Une nappe de stationnement sur deux niveaux, agencée sous l'emprise des trois bâtiments, est également accessible par l'avenue d'Évian via une rampe avec porte motorisée. Sécurisant l'insertion sur l'avenue, cette entrée unique est aménagée dans l'angle sud / ouest de la parcelle. Donnant très rapidement accès au sous-sol, elle permet ainsi de faire disparaître complètement la voiture des espaces extérieurs du projet et de dédier un maximum de place à la végétalisation du site.

Deux locaux vélos sont aussi disponibles pour les amateurs de mobilité douce : l'un se situe au premier sous-sol et le second jouxte le potager partagé.



## Des prestations de qualité

### Sécurité

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

### Décoration

- Salle de bains décorée de faïence au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Carrelage dans les pièces de vie et pièces humides, parquet stratifié dans les chambres...



## Exemples de réalisations en Haute Savoie



Les terrasses de l'Helvétie - Ambilly  
Architecte : Cabinet Oworkshop



Les terrasses du lac - Sévrier  
Architecte : David Ferré



Les Hauts du Lac - Anthy-sur-Léman  
Architecte : David Ferré



## Un promoteur important de l'immobilier

### 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

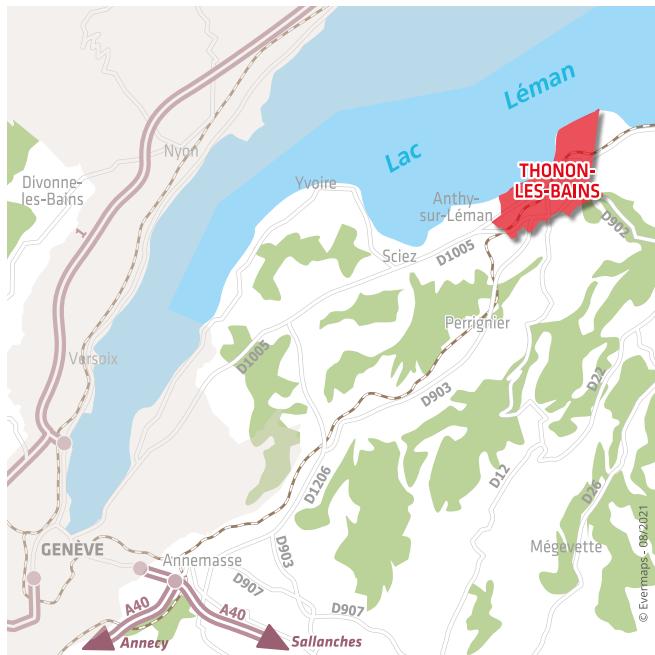
Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-\*\*, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/01/2022.

\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



## Accès\*

### EN VOITURE

- Depuis l'A40, sortie n° 14 « Annemasse »
- Accès à la D1005 à 2,1 km, à l'A40 à 35 km et à l'autoroute suisse n° 9 à 38 km

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Saint-Joseph » face à la réalisation - ligne L (Place des Arts <-> Évian Embarcadère) reliant notamment la place des Arts en 3 min (à moins de 5 min de marche de la gare de Thonon-les-Bains)

#### TRAIN

- Gare TER-TGV et Léman Express de Thonon-les-Bains à 900 m à pied desservant Annemasse en 28 min, Genève en 57 min

#### AVION

- Aéroport de Genève à 47,2 km via la D1005

\*Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](http://google.fr/maps), [leman-but.fr](http://leman-but.fr), [thononlesbains.com](http://thononlesbains.com), [grand-geneve.org](http://grand-geneve.org)

