

VICE VERSA

———— ANNEMASSE - 74 ————

LA VILLE ET LE QUARTIER



Annemasse, un art de vivre privilégié aux portes de la Suisse

À seulement 10 km de Genève, Annemasse n'est pas uniquement recherchée pour sa proximité avec la Suisse. Bien entendu, les actifs transfrontaliers profitent des opportunités qu'offrent le dynamisme genevois et les pôles d'emplois de l'ouest du bassin lémanique. Mais ils apprécient avant tout la qualité du cadre de vie d'Annemasse, agréable ville haut-savoyarde nichée entre lac et reliefs des Alpes. Les parcs, les squares et les jardins agrémentent le quotidien... sans oublier la proximité d'espaces naturels d'exception tels que le domaine skiable du Grand-Bornand, les sports d'eau vive à pratiquer sur la Dranse ou sur le lac Léman, et les randonnées sur le mont Salève.

Toute l'année, Annemasse s'anime au rythme de ses commerces, de ses marchés et de ses rendez-vous culturels ou sportifs. La ville propose notamment un large choix d'équipements ainsi qu'un tissu associatif riche. Centre aquatique, gymnases, base de canoë-kayak, aérodrome, conservatoire, bibliothèque ou encore salles de spectacle... rien ne manque pour satisfaire les amateurs comme les passionnés.

Enfin, Annemasse s'assure une mobilité toujours plus performante grâce au Léman Express et au tramway 17, bientôt prolongé de trois stations supplémentaires. Des lignes de bus, ainsi que des accès rapides à l'A40, l'A41 et à l'autoroute suisse n°1, facilitent davantage les déplacements.

Une adresse aux multiples atouts

Dans la résidence *Vice Versa*, la vie pratique est assurée par les commerces de proximité (boulangerie, épicerie, boucherie, pharmacie...). En complément, les marchés, dont celui du centre-ville, ainsi que le centre commercial Shopping Étrembières sont à quelques minutes en voiture ou à vélo. Les parents apprécient pouvoir accompagner leurs enfants à l'école Les Hutins toute proche et laisser les plus grands se rendre au collège ou au lycée, à pied ou en bus.

La résidence est également idéalement située à quelques minutes à pied du centre aquatique Château Bleu, de la salle de concert Château Rouge, d'une salle de gym, du gymnase des Hutins, de la bibliothèque ou encore du conservatoire. Les familles ont ainsi à leur disposition un large éventail d'activités à pratiquer ou à découvrir.

La résidence *Vice Versa* bénéficie enfin d'une bonne desserte par les bus et par le tramway 17, dont le prolongement offrira un nouvel arrêt à 800 m, en 2026.

À proximité !*



- Boulangerie et pharmacie à 100 m
- Boucherie et épicerie à 150 m
- Marché (Place du Jumelage) à 500 m
- Centre commercial Shopping Étrembières à 5 min en voiture



- École élémentaire Les Hutins à 240 m
- École maternelle Les Hutins à 300 m
- Lycée des Glières à 800 m
- Collège Michel Servet à 900 m



- Gymnase des Hutins à 350 m
- Centre aquatique Château Bleu à 600 m



- Salle de concert Château Rouge à 500 m
- Bibliothèque La Bulle et conservatoire à 600 m



- Parc du Pralère et Parc de Valeury à 800 m



- Arrêt de bus « Valeury Lycée Professionnel » à 100 m
- Arrêt de bus « Annexion » à 140 m
- Futur arrêt de tramway « Perrier – Aubrac » à 800 m

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

LA RÉSIDENCE



Entre tradition et modernité, une architecture en parfaite harmonie avec son environnement

Vice Versa est l'œuvre de l'agence Daragon Dhordain Architecte. Cette nouvelle signature immobilière dévoile deux bâtiments, installés entre la route de Bonneville et la rue du Joroux, offrant ainsi une façade sur chacune de ces voies.

Le premier, donnant sur la rue du Joroux, s'élève sur quatre niveaux, couronnés par une toiture végétalisée. Son écriture architecturale, à la fois sobre et contemporaine, repose sur un socle en béton lasuré de teinte brune. Les étages sont ensuite habillés d'un enduit brun, en harmonie avec les nuances caractéristiques du quartier. Les balcons sont reliés d'un étage à l'autre par des poteaux métalliques de couleur champagne, tandis que leurs garde-corps au dessin épuré apportent légèreté et raffinement à la façade.

Côté route de Bonneville, le second bâtiment propose un langage architectural quelque peu distinct, mais harmonieux. Il s'inspire des codes de l'immeuble mitoyen dont il épouse le pignon. En s'inscrivant dans la continuité de cette construction voisine, il reprend sa hauteur de cinq étages, sa toiture à trois pans, son enduit blanc cassé et le rythme de ses fenêtres, soulignées par de fins encadrements en aluminium de teinte champagne.

Avec élégance, *Vice Versa* affirme ainsi son identité contemporaine tout en contribuant au renouveau résidentiel de son quartier.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Une architecture contemporaine
aux teintes douces et séduisantes



Un cadre paysager soigné planté
d'arbres, d'arbustes et de massifs



Parking en sous-sol
et local pour les vélos

ESPACES EXTÉRIEURS



Un écrin de verdure au service du bien-être quotidien

À son environnement urbain, *Vice Versa* apporte un cadre de vie verdoyant très apprécié. Présents sur le site, un espace boisé classé et un espace vert protégé ont été soigneusement conservés. Ils sont à présent magnifiés par un aménagement paysager de grande qualité, pensé par l'agence d'architectes paysagistes BDP Concept.

Entre les deux bâtiments, un cœur d'îlot engazonné et arboré prend place. Véritable havre de bien-être et de convivialité, il participe à la qualité de vie des résidents tout en favorisant la biodiversité. La plantation d'un pommier d'ornement et de plusieurs parrotias de Perse assure un filtrage naturel des vues entre les façades et renforce l'harmonie paysagère du lieu.

De part et d'autre des rues, les bâtiments bénéficient d'un recul de quatre mètres, permettant l'aménagement d'espaces verts en pied de façade. Pommiers et charmes y sont plantés afin de mieux préserver l'intimité des appartements en rez-de-chaussée. Enfin, une variété d'arbustes, tels que l'aubépine, le chèvrefeuille, le laurier-sauce, l'amélanchier ou encore le sureau noir, vient enrichir les paysages de la résidence, complétés par des massifs de graminées aux couleurs attirantes.

Vice Versa réserve ainsi un cadre naturel apaisant, évoluant au fil des saisons pour le plaisir des sens.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



23 appartements
du 2 au 5 pièces



Balcon ou terrasse
pour tous



Surfaces optimisées et
généreuses jusqu'à 102 m²



Cellier sur le palier
pour chaque appartement



Fonctionnels et lumineux, des appartements à vivre au gré de toutes les envies

Vice Versa propose 23 appartements adaptés à tous les besoins, allant du 2 pièces compact et optimisé aux appartements familiaux de 4 et 5 pièces offrant jusqu'à 102 m² de surface. Tous révèlent des espaces de vie chaleureux et idéalement agencés.

Ils profitent en plus d'une terrasse ou d'un balcon dans le prolongement du séjour. Ce dernier est pourvu d'une cuisine ouverte, créant une pièce principale spacieuse et conviviale. Bien séparées, les chambres promettent calme et repos à chaque membre de la famille. Au sein des 4 et 5 pièces, une suite parentale avec sa salle d'eau attenante vient ajouter une note de confort supplémentaire.

Afin de faciliter les rangements, chaque appartement dispose d'un cellier de 4 m² minimum, placé sur le palier. Selon les plans, une buanderie et des placards dans les chambres complètent les aménagements.

En grande majorité, les intérieurs bénéficient d'une double orientation, garantissant ainsi un apport généreux de lumière naturelle, une ventilation facilitée et un meilleur confort thermique. Selon les expositions, certains appartements et leurs espaces extérieurs s'ouvrent sur le cœur d'îlot et ses paysages naturels reposants.

Des prestations de qualité

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès par digicode et interphone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parking extérieur
- Portail d'accès au parking télécommandé

DÉCORATION

- Revêtement stratifié dans les pièces sèches
- Carrelage dans les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies
- 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

PARTIES COMMUNES

- Décoration du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos et poussettes

Une résidence qui invite à prendre le temps de vivre, en toute sérénité

Vice Versa est traversée d'Est en Ouest par une venelle piétonne publique. Dédicée aux déplacements doux, elle offre un agréable parcours, jalonné d'espaces verts. Un portillon sécurisé s'ouvre sur le cœur d'îlot où une allée en béton décoratif mène à un appartement qui dispose ici de son entrée individuelle, en toute intimité.

Clos et sécurisés, les halls d'entrée sont facilement identifiables par leur casquette en béton les protégeant des intempéries. L'un est accessible directement depuis la route de Bonneville, l'autre via la venelle.

Les véhicules accèdent au parking en sous-sol depuis la rampe aménagée rue du Joroux. 31 places sont prévues pour faciliter le stationnement des résidents, complétées par des places de parking dédiées aux motos à proximité du bâtiment B.

Afin d'encourager les mobilités douces, *Vice Versa* accueille un local pour les vélos situé en pied d'immeuble et aisément identifiable. Il a en effet fait l'objet d'un traitement architectural soigné, habillé d'une serrurerie ajourée verticale de teinte champagne afin d'affirmer sa présence à l'angle Sud-Ouest du bâtiment donnant sur la route de Bonneville. Outre ses 57 emplacements, il est équipé de prises électriques pour recharger les vélos à assistance.





EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt de bus « Annexion » à 140 m, ligne TANGO, vers la gare d'Annemasse en 13 min
- Arrêt de bus « Valeury Lycée Professionnel » à 100 m, ligne 8, vers le centre-ville (Saint-Jospeh) en 5 min

TRAIN

- Gare d'Annemasse, lignes TGV, TER Auvergne-Rhône-Alpes et CEVA/Léman Express vers la gare de Genève-Cornavin en 20 min

TRAMWAY

- Futur arrêt de tramway 17, station « Perrier – Aubrac » à 800 m, vers le centre-ville de Genève en moins de 30 min (prévu pour 2026)



EN VOITURE

- Accès à l'A411 à 2,4 km, vers le centre de Genève en 23 min
- Accès à l'A40 à 2,6 km, vers Annecy en 40 min ou le Grand-Bornand en 45 min



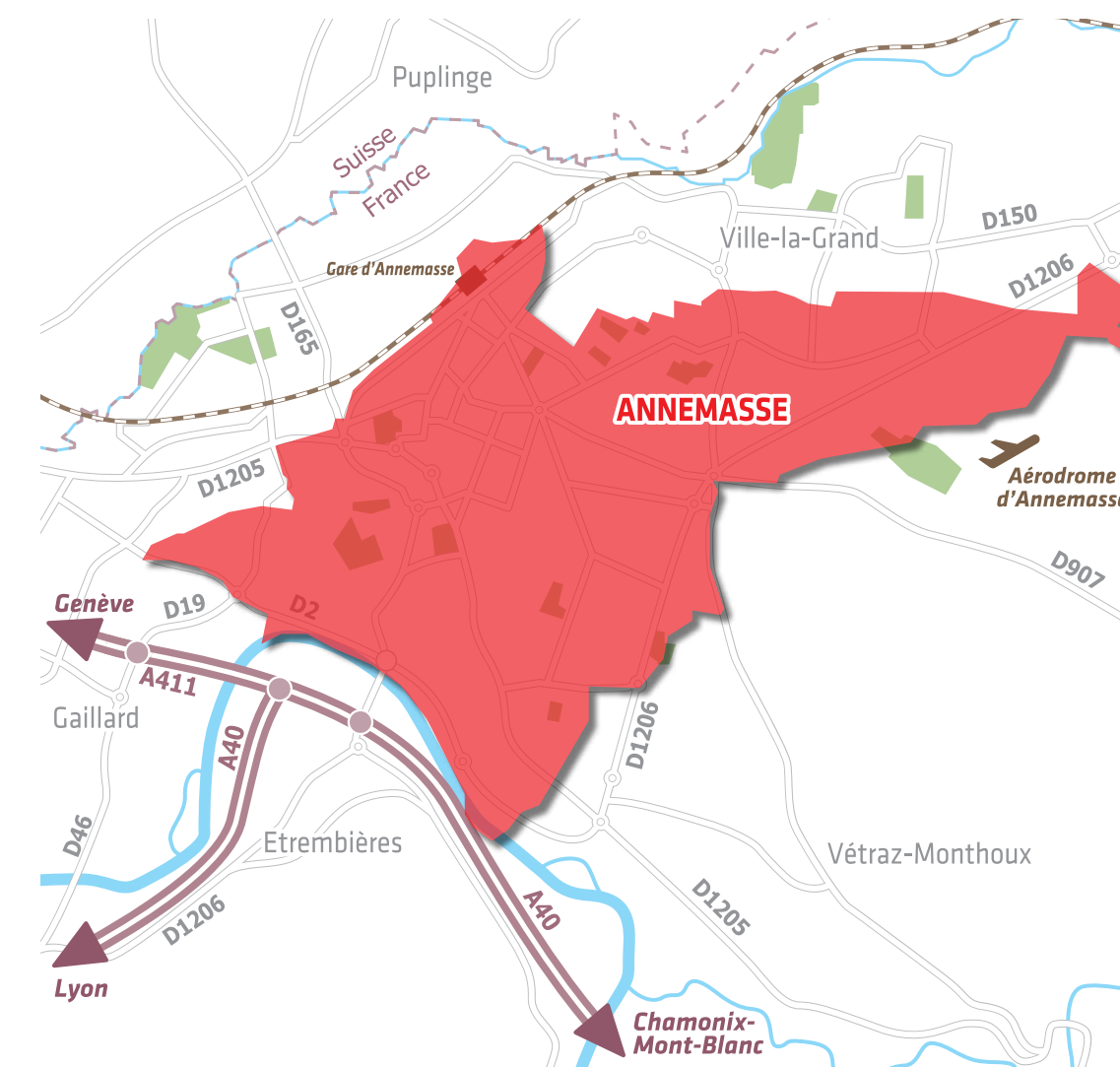
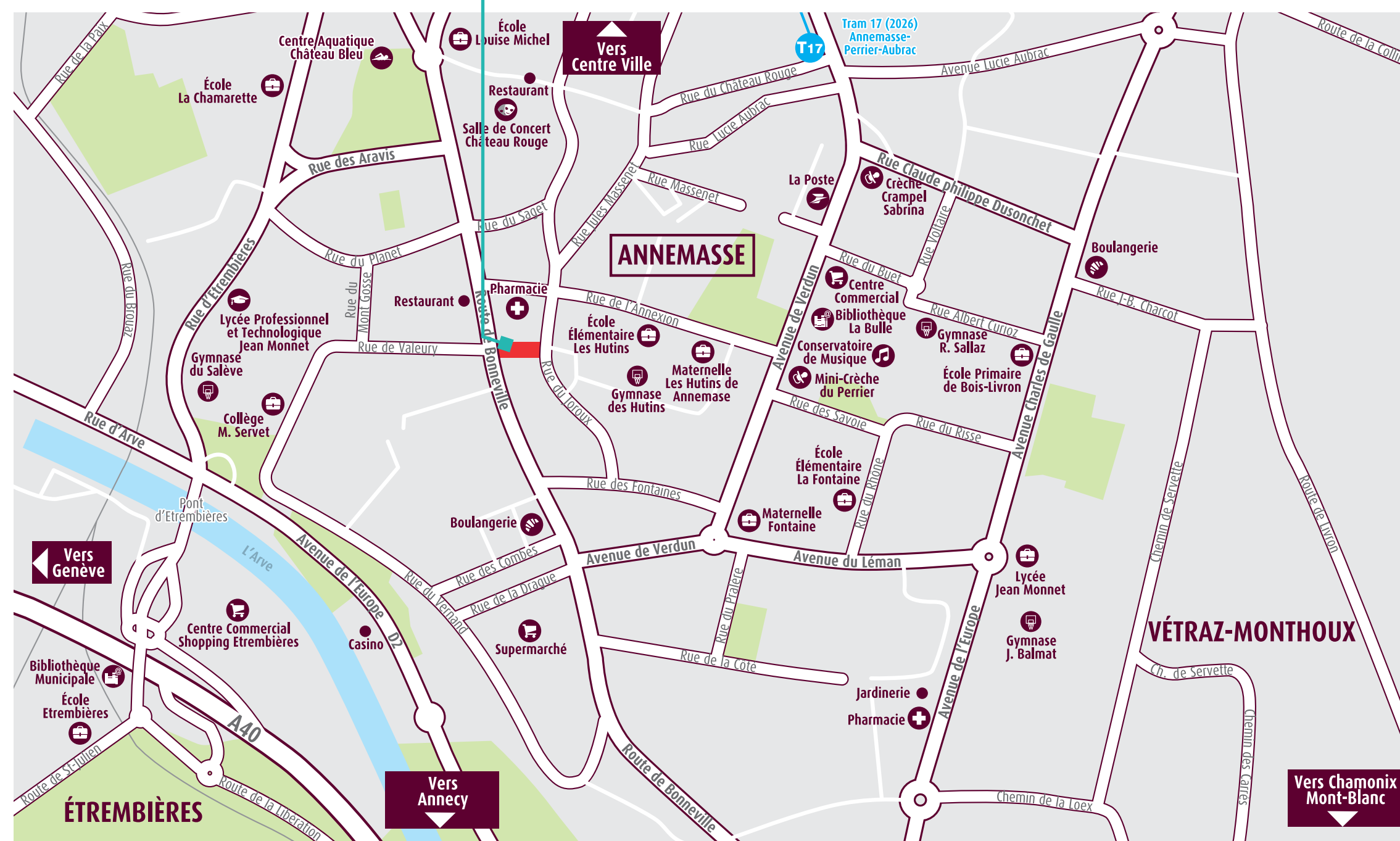
EN AVION

- Aéroport international de Genève en 20 min via l'A40 et l'autoroute suisse n° 1

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

VICE VERSA

51 Route de Bonneville



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

PLUS DE 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 m² 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 en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+**, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. 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 plus de 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 01/10/2022.
** BEE : Bâtiment Énergie Environnement

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



Annemasse - Patio Saint-Joseph
Architecte : Inostroza & Deturche



LNC.FR

0 805 405 485

**Service & appel
gratuits**

Certains appels peuvent être enregistrés à des fins de suivi qualité et formation