



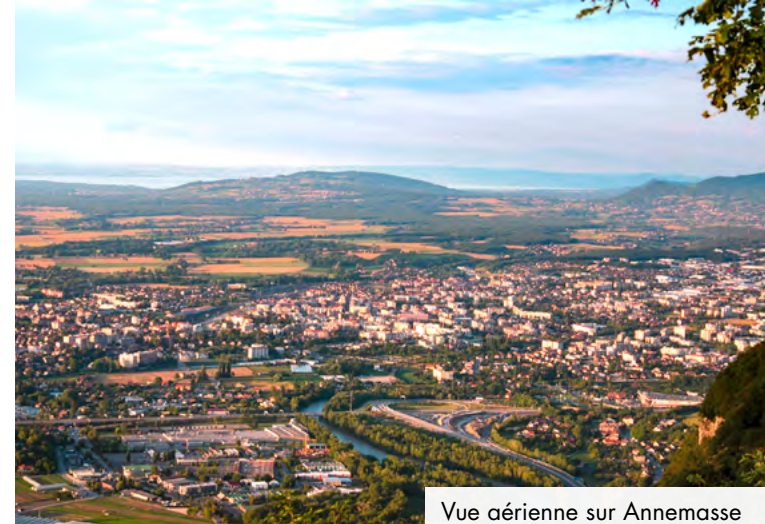
À ANNEMASSE

LES JARDINS DE CHAMARETTE



LE GRAND GENÈVE VIVRE AU CŒUR D'ANNEMASSE ET AUX PORTES DE LA SUISSE

Aux portes de la Suisse, Annemasse bénéficie d'une situation privilégiée qui simplifie le quotidien de ses habitants. Idéalement connectée, la ville conjugue dynamisme économique et offre variée de loisirs : pistes de ski toutes proches, escapades nature dans la Vallée Verte et plaisirs du Lac Léman. Métamorphosée ces dernières années, Annemasse séduit aujourd'hui par son ambiance conviviale et son cadre de vie particulièrement agréable.



Vue aérienne sur Annemasse

Le cœur de ville de demain

- Vaste projet de piétonnisation du centre ville, création d'espace verts, développement des mode doux, la ville a su se redessiner et se tourner vers l'avenir.
- La création de différents écoquartiers largement végétalisés valorise un nouvel art de vivre en ville en offrant une qualité de vie plus sereine.
- Avec ses nombreux parcs et jardins, ses équipements culturels et sportifs de qualité, Annemasse brille à bien des niveaux.

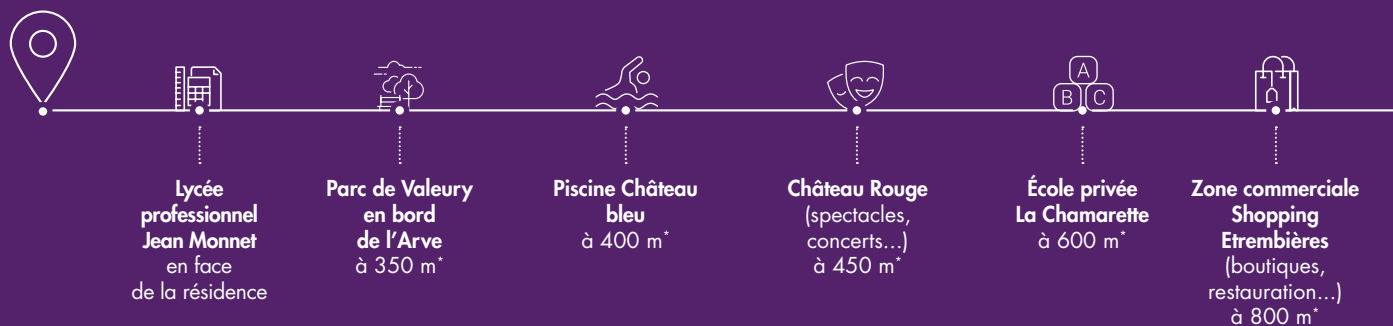


Place de l'Hôtel de Ville à 850 m* de la résidence

Ne faire qu'un avec le Grand Genève

- Grâce au Léman Express, au tramway 17 et à un important réseau de bus, les annemassiens profitent d'une grande liberté de déplacements.
- Avec un train toutes les 10 min* depuis sa gare, Annemasse fait partie des villes françaises les mieux connectées à Genève.
- La proximité des axes routiers A40 et A411 facilite les trajets en voiture vers et autour du bassin lémanique.

Proche de tout, proche de vous...



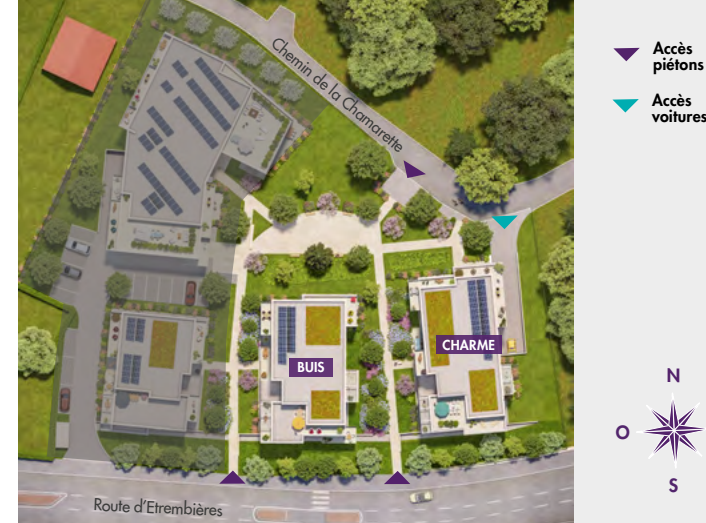
Une adresse centrale en tout point pratique

- Moins de 10 min* à pied suffisent pour rejoindre le cœur de ville, ses boutiques et l'hôpital Ramsay Santé.
- À 800 m* seulement, la place de la Libération est connue pour son marché des mardis et vendredis matin.
- La salle de spectacles Château Rouge à 450 m* est très appréciée pour sa programmation diversifiée.
- Promenades au bord de l'Arve, randonnées sur Le Petit Salève, ski aux Gets, au Grand-Bornand ou à La Clusaz, vos échappées nature sont nombreuses.

LES JARDINS DE CHAMARETTE

VIVRE PROCHE DE TOUT DANS UN ÉCRIN PRÉSERVÉ

Lignes épurées, jeux de matières et de textures, volumes creux ou en saillie... L'architecture de la résidence offre un style sobre et intemporel. Organisée autour d'un joli jardin arboré, l'implantation du bâti a été étudiée avec soin pour préserver au maximum le calme des lieux.



L'art de vivre, entre confort et grand air

- Du 2 au 4 pièces, les appartements ont été pensés pour répondre à tous les styles de vie avec de belles surfaces jusqu'à 84 m².
- Les intérieurs, bi-orientés pour la plupart, sont baignés de lumière naturelle et agencés de façon conviviale avec la cuisine ouverte sur le séjour.
- Les pièces de vie se prolongent sur un agréable balcon ou une grande terrasse jusqu'à 67 m² pour vivre de beaux moments à ciel ouvert, en famille ou entre amis.

Une résidence où la nature est reine

- Côté rue d'Etrembières, un écran végétal permet aux résidents de profiter des espaces paysagers en toute tranquillité.
- Les nombreux arbres plantés apportent d'agréables zones de fraîcheur en été.
- Une palette d'arbustes et de plantes vivaces, sélectionnée avec soin, assure des floraisons toute l'année.
- De la placette jusqu'à l'aire de jeux pour enfants, la convivialité est de mise au sein du jardin partagé.



Des prestations de qualité

ESTHÉTIQUE

- Carrelage 45 x 45 cm dans les pièces de vie et la salle de bains.
- Sol stratifié dans les chambres.
- Faïence murale toute hauteur dans la salle de bains.

CONFORT

- Volets roulants électriques dans le séjour.
- Salle de bains équipée avec meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes.
- Chauffage et production d'eau chaude par pompe à chaleur (PAC) collective hybride gaz.

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès au hall d'entrée de l'immeuble par digicode, vidéophone et badge Vigik®.
- Porte palière avec serrure de sécurité 3 points.

PARTIES COMMUNES

- Ascenseur desservant tous les étages.
- Hall d'entrée décoré avec soin par notre architecte d'intérieur.
- Cave en sous-sol pour chaque appartement.
- Garages fermés en sous-sol et stationnements extérieurs.
- Local à vélos sécurisé.

Une résidence vertueuse signée Cogedim



Une conception responsable

Résidence conçue dans le respect de :

- **La réglementation française RT 2012**, permet de réduire l'empreinte environnementale grâce à des **consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre réduites**, avec des logements conçus pour limiter l'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales.



- **La certification NF Habitat HQE et le label E+C-**



Ces certifications permettent d'évaluer la qualité, la performance énergétique et environnementale des bâtiments. Un organisme indépendant vérifie que la résidence répond à des critères plus performants que la réglementation sur plusieurs aspects : niveau d'émissions de gaz à effet de serre, économies d'énergie, confort thermique, consommations réduites en eau et énergie, acoustique, ventilation, matériaux sains, sécurité...

Combiner réglementation et certification, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien ;
- De charges réduites ;
- D'un impact environnemental maîtrisé ;
- D'une garantie patrimoniale à terme.



Une biodiversité préservée

- **Volet paysager travaillé avec soin en collaboration avec un écologue** : étude de l'implantation du bâti, conservation de zones de fraîcheur arborées...
- **2 892 m² d'espaces verts** plantés d'une cinquantaine d'arbres de hautes et moyennes tiges, d'arbustes et massifs variés choisis pour s'adapter aux conditions climatiques.



Des nouveaux modes de vie encouragés

- Adresse pratique à **proximité des transports en commun**.
- **Mobilités douces favorisées** avec un local vélos équipé d'une station de gonflage et de réparation.
- Appartements adaptés aux **nouvelles habitudes de vie** : espaces de télétravail dans tous les appartements à partir du deux pièces.
- **Extérieurs privatifs plus grands et plus profonds**, aménageables comme une pièce en plus.
- **Espaces communs aménagés** pour favoriser les échanges et la convivialité entre voisins.

AVEC LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)⁽¹⁾

PROFITEZ D'UNE DÉCOTE JUSQU'À 30 % POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Le Bail Réel Solidaire (BRS)⁽¹⁾ est un dispositif d'accession à la propriété qui permet de devenir propriétaire d'un logement neuf, à un prix inférieur à celui du marché privé neuf en dissociant le foncier du bâti.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)⁽¹⁾, C'EST QUOI ?

- 1** L'organisme de foncier solidaire (OFS) d'Erilia achète un terrain, sur lequel se construit notre résidence «Les Jardins de Chamarette».
- 2** Devenez **propriétaire de votre logement**.
- 3** L'OFS d'Erilia **reste propriétaire du terrain** et vous le loue en contractant avec vous un Bail Réel Solidaire (BRS)⁽¹⁾.
- 4** Chaque mois, vous lui versez **un loyer pour la location du terrain**, appelé « redevance » pendant toute la durée d'occupation du logement.
- 5** Vous pouvez **revendre votre bien quand vous le souhaitez**, avec un prix encadré, à des personnes éligibles au dispositif.



LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)⁽¹⁾, À QUELLES CONDITIONS ?

- Le logement doit-être destiné à devenir votre résidence principale.
- Le BRS est réservé aux personnes dont les revenus sont inférieurs à un certain plafond de ressources N-2 :

Nombre de personnes / foyer	Zone A
1	33 479 €
2	44 710 €
3	53 765 €
4	64 909 €
5 et plus	76 357 €

Plafond de ressources de l'OFS Erilia
Revenu fiscal de référence N-2

Erilia

LES BONNES RAISONS D'ACHETER EN BRS⁽¹⁾



Un prix d'achat
réduit jusqu'à 30 %



Construisez
votre capital



Des avantages fiscaux exceptionnels :
TVA réduite à 5.5 %⁽²⁾,
frais de notaire réduits



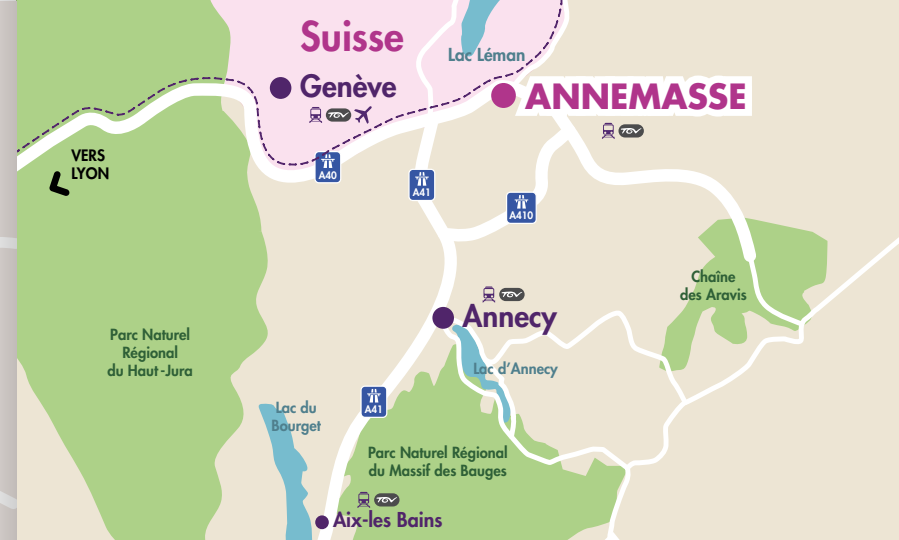
Une aide au financement
avec le Prêt à Taux Zéro
(PTZ)⁽³⁾



Les avantages du
neuf (performances
énergétiques...)



Une acquisition
sécurisée



LES JARDINS DE CHAMARETTE

56, route d'Étrembières
74100 Annemasse

EN VOITURE :

- Autoroutes A40 et A411 à 2 min^{*}
vers Genève en 16 min^{*} ou Annecy
en 35 min^{*}

EN BUS :

- Ligne 4 au pied de la résidence,
arrêt « Lycée professionnel »
vers Parc Montessuit en 7 min^{*}
ou Gare d'Annemasse en 14 min^{*}

EN TRAIN :

- Gare d'Annemasse à 9 min^{*} à vélo :
TER/TGV, RE33, L1, L2, L3 et L4 du
Léman Express vers Genève en 22 min^{*}

EN AVION :

- Aéroport international de Genève
en 19 min^{*} : liaisons nationales et
internationales, compagnies régulières
et low cost^{*}

*Sources : Google Maps, tac-mobilites.fr, SNCF. (1) Sous conditions de ressources avec des revenus inférieurs au plafond fixé par l'OFS (Organisme Foncier Solidaire) et pour un achat en résidence principale, profitez de la possibilité d'acheter un logement neuf, dans la résidence « Les Jardins de Chamarette » à Annemasse (74) dont 10 appartements sont éligibles au dispositif BRS. À compter de la livraison de votre logement vous verserez à l'OFS (Organisme Foncier Solidaire) propriétaire du foncier de votre logement, une redevance foncière mensuelle suivant la surface habitable de votre logement. Cette redevance fera l'objet d'une réévaluation annuelle basée sur l'indice des loyers publié trimestriellement par l'INSEE. Voir détail et conditions d'éligibilité sur cogedim.com. (2) Passage d'un taux de TVA 20 % à un taux TVA 5,5 % selon conditions d'éligibilité, pour un achat en résidence principale. Conditions détaillées en espace de vente ou sur cogedim.com. (3) Prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus. Conditions détaillées en espace de vente et sur cogedim.com. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Réalisation : Néo 3D. Photos à caractère d'ambiance. Crédits photos : Adobestock, Adjectif. Document non contractuel. Conception : **adjectif** - 04/2025