

Domaine Florescence
 avenue de Genève
 74940 Anney-le-Vieux



En voiture :

- Anney à 4 km par l'avenue de Genève et avenue de Brogny.
- Genève en 30 minutes par l'autoroute A41.
- Lyon par l'autoroute A42.

En bus :

- Ligne 9 Anney gare – Argonay, arrêt Pont de Brogny en haut du domaine.

En train :

- Gare TER d'Anney : liaisons quotidiennes vers Annemasse, Genève, Chambéry, Saint-Gervais, Aix-les Bains, Grenoble, Lyon, Valence.
- Gare TGV d'Anney : plusieurs liaisons quotidiennes directes vers Paris.
- Gare routière d'Anney : liaisons vers Rumilly, Bellegarde, Genève et les stations de ski de Savoie et Haute-Savoie.

En avion :

- Aéroport international de Genève Cointrin à 30 minutes par l'autoroute A41.



GRUPE ALTAREA COGEDIM

cogedim.com

0811 330 330

Coût d'un appel local depuis un poste fixe

ANNECY-LE-VIEUX



DOMAINE
FLORESCENCE



et Si

“ *Et si vos enfants grandissaient en regardant pousser les arbres ?
Et si la source de l'eau berçait vos matins d'été ?
Et si ce domaine rassemblait toutes vos envies ?
Et si vous choisissiez de vivre dans ce nouveau quartier ?
Et si le bonheur vous attendait ici ? ”*



... vous découvriez l'adresse
où tous les rêves sont possibles ?

et Si... !

Les plus belles histoires commencent toujours par *et Si...*

Le Domaine Florescence est né du désir d'offrir une adresse capable de réunir en un seul lieu nature et confort en ville à Annecy-le-Vieux.

DOMAINE FLORESCENCE

À l'entrée d'Annecy-le-Vieux, immergé dans un vaste écran de verdure, le Domaine Florescence borde les berges du Bief, petit cours d'eau alimenté par la rivière du Fier.

Autour du Domaine, chênes, érables, frênes, aulnes... Des arbres de hautes tiges aux multiples essences complètent ce décor bucolique... La ville paraît loin et pourtant, on vit presque au cœur !

De l'autre côté du Domaine, masquée par un rideau d'arbres, l'avenue de Genève vous permet de rejoindre en quelques minutes Annecy et les grands axes routiers.

UNE ARCHITECTURE VIVANTE INSPIRÉE PAR LA NATURE



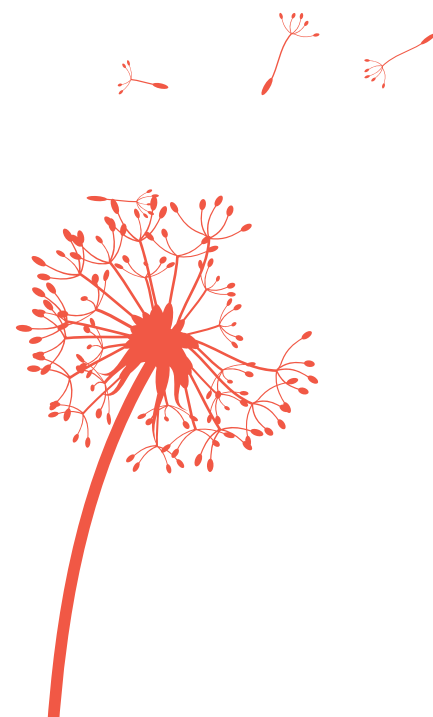
Vallon du Fier, là où le bien-être coule de source

Le Domaine Florescence compose en harmonie avec les éléments naturels qui l'entourent. L'aménagement du Vallon du Fier est l'élément phare du projet environnemental de la commune d'Annecy-le-Vieux.

Au cœur de ce vallon, le bois face aux rives du Fier apporte un agrément supplémentaire au décor. Cette adresse aujourd'hui inconnue devient l'emblème d'un nouvel art de vivre en ville !

Implantées sur la berge du Bief, les séquences architecturales du Domaine épousent la forme du terrain et permettent par leur disposition d'optimiser les meilleures expositions.

Ici, la conception de l'architecte a été guidée par le désir d'apporter unité, rythme et mouvement en privilégiant l'omniprésence de la nature et de la lumière...





et Si... le bonheur était vert, ciel et eau ?

Un bouquet résidentiel composé

En miroir du canal du Bief, prolongement du Fier, l'alternance des volumes crée des séquences rythmées par l'avancée des balcons.

Les bâtiments de 2 à 5 étages coiffés de larges attiques offrent la vision d'une architecture vivante et équilibrée, synthèse réussie entre tradition et modernité.

Les jeux de balcons, terrasses et rez-de-jardin aux contours généreux animent les façades. La note contemporaine est apportée par l'alternance des matériaux : enduit lisse aux étages inférieurs, claustras brise-soleil, corniche en débord de toiture, structure métallique des pergolas...



Le Vallon du Fier vu du Pont de Brogny



AU COEUR D'UN DOMAINE SECURISÉ

Plein de douceur,
moins de moteur



Les modes de déplacements doux sont ici largement favorisés avec une voie piétonne et cyclable permettant de circuler dans l'ensemble du Domaine en toute sérénité, au gré de vos envies.



Cheminement piéton du bois des rives du Fier

et Si...
tous les atouts étaient réunis dans un seul lieu ?



Philippe Revillon
Architecte DPLR-DESL
AER Architectes

“ *En imaginant le Domaine Florescence, nous avons voulu privilégier les éléments forts de cette adresse d'exception.*

Ce site offre un ancrage historique remarquable par l'ancienne minoterie des Moulins Cléchet reconvertie en lieu de vie ainsi qu'un cadre végétal miraculeusement préservé au bord des berges du Fier, à quelques encablures du centre-ville.

Les six bâtiments sont chacun séparés par un vaste jardin intérieur, véritable poumon vert prolongeant naturellement le bois des rives du Fier. Cette disposition offre une intimité supplémentaire avec la nature.

L'angle d'implantation des bâtiments a été minutieusement défini pour offrir un maximum d'ensoleillement. Notre ambition était de ménager les vues en multipliant les perspectives vers l'écran végétal constitué par le bois.

Les immeubles épousent la pente naturelle du terrain et se déclinent de deux à cinq étages mais toujours surmontés d'un attique. Avec cette faible hauteur, nous avons voulu recréer ici la sensation de vivre comme dans une maison mais en profitant de tous les attraits d'un appartement.

Enfin l'agora situé en partie basse du site va devenir le futur espace de vie partagé.

”

DES HALLS D'ENTRÉE OÙ LA NATURE S'INVITE



Des appartements baignés de lumière, des terrasses sur le toit...

L'exposition de chaque appartement a d'abord été pensée pour optimiser l'apport de lumière naturelle. De nombreux séjours traversants laissent ainsi pénétrer la clarté grâce à de larges baies vitrées très isolantes. Certains bénéficient d'ouvertures en double ou triple exposition.

Au dernier étage, tous les appartements offrent un panorama unique sur la nature environnante, comme ces quelques 5 pièces avec leur terrasse quadruple exposition...

Une entrée spacieuse prolongée d'un espace de vie pouvant servir de bureau ou salle de jeux, un grand séjour, trois chambres de surface confortable, une suite parentale avec salle d'eau et dressing.

Dans chaque appartement de nombreuses pièces disposent d'un accès à la terrasse sur le toit. Ouverte sur la nature environnante du Domaine, l'attique se définit comme un véritable salon d'été avec toiture pergola... L'aménagement particulièrement soigné de cette pièce de vie supplémentaire, souligne son caractère unique et privilégié.

Les vues hautes sont également accessibles aux 3 pièces traversants disposés aux derniers étages. Leurs grandes terrasses augmentent naturellement les espaces de vie déjà très confortables.



et si ... de la transparence naissait l'élégance ?

Le visiteur est saisi par la perspective et la profondeur des halls d'entrée.

Les volumes rythmés par de multiples balcons et attiques, évoquent une architecture ouverte et tournée vers l'extérieur.

Vastes et lumineux, les halls de chaque bâtiment affirment un réel esprit de transparence visuelle, créant le lien entre l'intérieur et l'extérieur végétal.

L'architecte-décorateur s'est appliqué à faire de cet espace un lieu accueillant qui donne à chaque entrée commune son ambiance singulière. Le choix de matériaux modernes et pérennes apporte la note contemporaine des entrées.

Côté pratique, chaque hall possède un local à vélos et poussettes accessible depuis l'extérieur. Le soir, l'éclairage avec détecteur de présence facilite la vie au quotidien et l'accès aux ascenseurs.



et Si ... l'architecture épousait toutes



les couleurs du bonheur ?



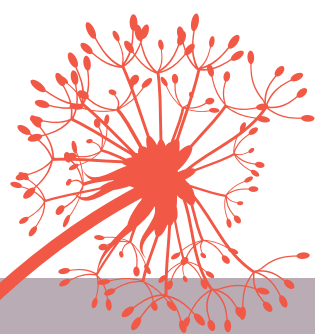
UNE INTIMITÉ PRÉSERVÉE BAIGNÉE DE

Espace, diversité et nature : la trilogie du bien-être

Le Domaine Florescence a été conçu pour répondre aux exigences et aux modes de vie de chacun. Les espaces de vie se déclinent en studio, 2 pièces, 3 pièces compacts ou plus spacieux, 4 et 5 pièces en double, triple ou quadruple exposition.

Chaque appartement est différent, mais tous séduisent par un parti-pris de qualité de vie perceptible dans chaque pièce.

Les grands séjours se prolongent à l'extérieur avec de belles terrasses, balcons ou jardins privés... Une invitation à vivre au diapason avec la nature toute l'année.



Une qualité
de vie choisie !

Grand carrelage contemporain pour les pièces à vivre, parquet contrecollé bois dans les chambres, faiences élégantes pour les salles de bains et les salles d'eau, baies coulissantes aluminium dans les séjours... Fidèle à ses engagements de qualité, COGEDIM a pris soin d'offrir des prestations de grand standing associées à une esthétique sobre et raffinée.

Un souci du détail que l'on retrouve dans le choix du chauffage, élément essentiel au confort quotidien : les radiateurs muraux à fluide caloporteur avec thermostat de réglage pour le séjour et les équipements de chauffage à programmation journalière et hebdomadaire, permettent de concilier économie d'énergie et bien-être.

LUMIÈRE



Le privilège de l'espace

Au Domaine Florescence, tous les appartements sont agencés afin de privilégier l'espace dans les séjours.

Rien n'a été omis pour faire de ces appartements des espaces capables de satisfaire les plus grandes exigences.

Pour préserver votre confort et votre intimité, tout a été pensé dans les moindres détails : les balcons et terrasses d'exception sont bordés de garde-corps translucides. D'élégantes pergolas offrent leur ombrage tout en donnant un charme fou à ces espaces inédits.

Un engagement pérenne

Pour vivre plus vert !

Domaine Florescence a fait le choix d'une certification NF Logement et intègre les normes de qualité et de confort les plus exigeantes. En matière d'énergie, la résidence bénéficie de la dernière réglementation thermique (RT 2012).

Équipements plus performants

Un chauffage collectif au gaz est assuré par une chaudière par bâtiment. Chaque appartement dispose d'un compteur individuel.

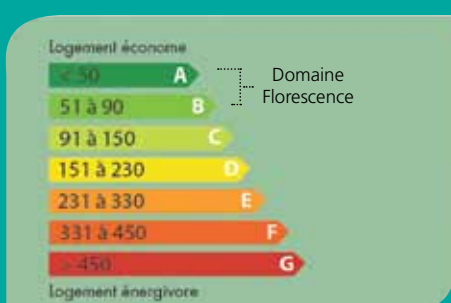
Isolation renforcée

Tout au long de la construction des immeubles COGEDIM, les déperditions d'énergie sont maîtrisées grâce à une isolation performante et un choix de matériaux favorisant les économies d'énergie : étanchéité des menuiseries, réduction des ponts thermiques, tests de perméabilité à l'air.

Réduire l'impact énergétique de votre appartement sur l'environnement, c'est aussi bénéficier dès aujourd'hui :

- D'un confort optimisé au quotidien.
- De réductions de charges grâce à la maîtrise de votre consommation.
- D'une garantie patrimoniale à terme.

RT 2012



Étiquette énergétique en kWhep/m²/an



Des prestations de grand confort

Confort

- Aménagement des halls d'entrée de la résidence réalisé par un architecte décorateur.
- Menuiseries en aluminium, à double vitrage, pour les baies coulissantes du séjour.
- Volets roulants à commandes électriques dans la cuisine et le séjour.
- Dalettes 50 x 50 cm en grès sur les terrasses et balcons.
- Peinture blanche murale dans toutes les pièces.
- Placards dans l'entrée et dans les chambres selon plan.

vous êtes unique, votre confort aussi !



Isolation et Chauffage

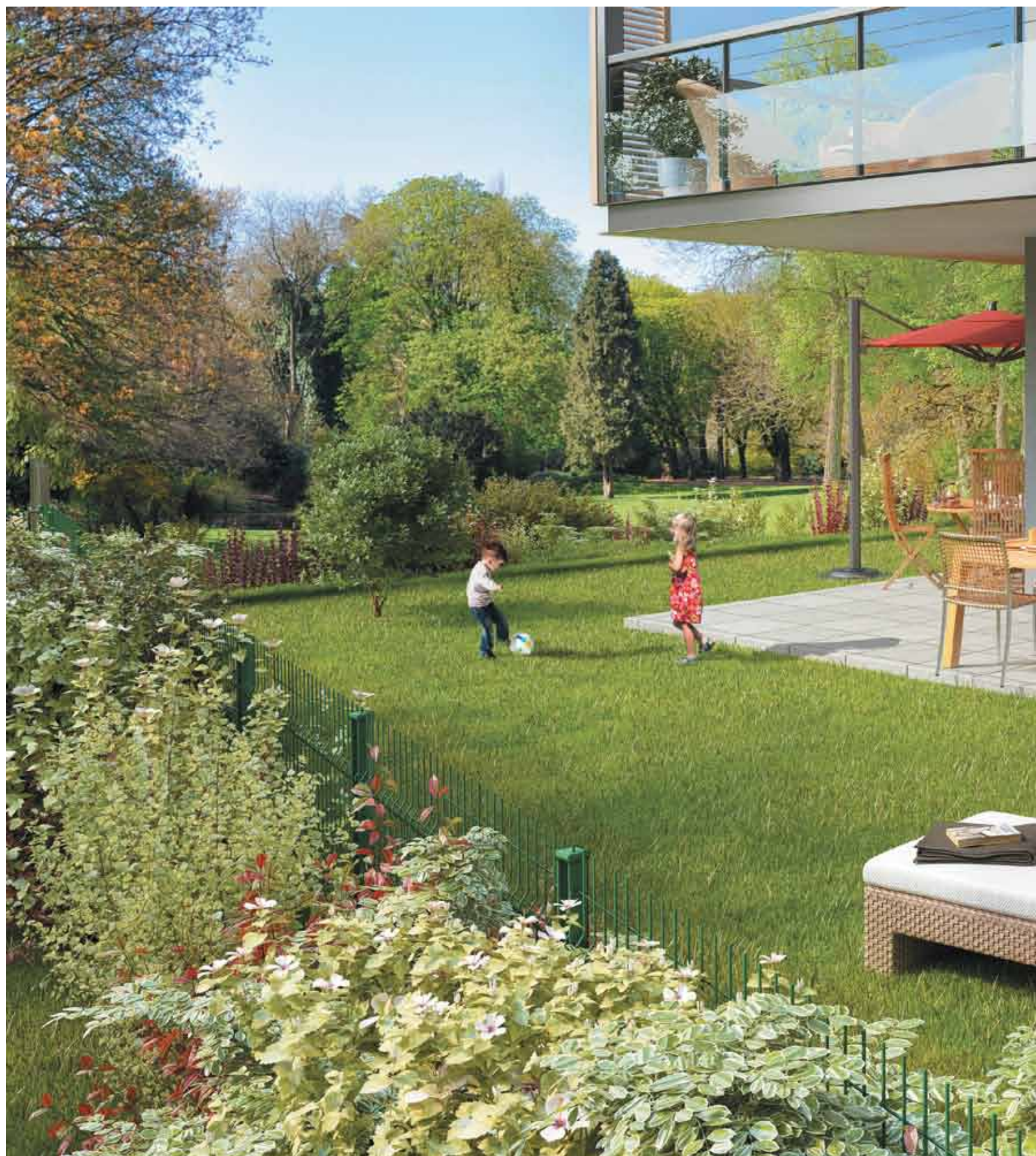
- Carrelage 45 x 45 cm en grès émaillé dans les pièces principales avec plinthes assorties (hors chambres).
- Parquet contrecollé bois dans les chambres.
- Faïence sur tous les murs et sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau.
- Salles de bains entièrement équipées avec meuble vasque, bandeau lumineux et miroir.
- WC suspendus.

- Cloisons placostyl intérieures de 72 mm d'épaisseur avec isolant.
- Chauffage au gaz collectif avec compteur individuel.

Sécurité

- Résidence sécurisée avec vidéophone de contrôle d'accès aux halls d'entrée.
- Porte d'entrée à serrure 3 points, classement A2PBP1 anti-effraction.
- Accès aux sous-sols par télécommande.
- Garages individuels pour tous les logements.

INVITER LE SOLEIL ET LA NATURE À TOUTE HEURE DU JOUR



et Si... toutes les envies étaient réunies ?



Comme une maison

Au rez-de-chaussée, tous les appartements sont prolongés de jardins privatifs clos et aménagés, pour préserver l'intimité de chacun.

Les haies séparatives végétales se parent pour certaines de fleurs d'ornement complétant les aménagements paysagers du Domaine. Depuis les berges du Bief et de la plupart des appartements, on aperçoit la forêt qui fait face au Domaine.

Les appartements offrent autant d'espace qu'une maison de plain-pied, avec de grands séjours dotés de plusieurs baies vitrées. L'ouverture sur les jardins en double ou triple exposition fait entrer la lumière et la nature.

A stylized red dandelion illustration with several seeds floating away from the main head, positioned on the left side of the page.

VIVRE DEHORS COMME DEDANS

Tous les logements en étage disposent de balcons profonds reliés aux séjours par de vastes baies. Dallées et éclairées, bordées de garde-corps élégants, ces véritables pièces à vivre sont attenantes aux chambres dans certains appartements.

Véritables prolongements des séjours ou parfois des chambres, les balcons deviennent des espaces de vie à part entière, où l'on peut accueillir un salon d'extérieur et se retrouver avec des convives autour d'une table pour déjeuner.

Au calme et à l'abri des regards, vous pouvez contempler la nature environnante et vous détendre en famille !



et Si... nous écoutions la nature ?

Des jardins intérieurs pour offrir le spectacle permanent de la nature

L'écriture paysagère sobre et soignée, s'est inspirée de la nature présente. Elle se définit autour de nouveaux espaces de vie avec une biodiversité et des choix de plantations adaptés à l'environnement.

Les bords du Bief s'enrichissent d'arbustes naturels. Une clôture rigide s'intègre harmonieusement dans le talus boisé et apporte une sécurisation efficace des berges.

Entre chaque bâtiment, de vastes patios semblent faire écho au bois des rives du Fier. Ces espaces arborés constituent autant d'îlots verts reposants et accueillants pour le regard ; frênes à fleurs, petits érables, aulnes... viennent ponctuer le paysage en créant une identité propre à chacun des patios.

Les jardins privés au rez-de-chaussée sont délimités par des grandes haies fleuries, assurant à chaque résidant une réelle intimité.



“

J propose un cadre de vie de grande qualité de type "parc paysager", bordé par le Bief et ses rives boisées. J'ai souhaité développer différentes thématiques adaptées à l'environnement :

- Une mise en scène de l'environnement boisé en harmonie avec la nature du site,
- Une valorisation des rives du Bief par une nature de berge adaptée et la création de patios à thèmes avec une végétation à développement raisonné et décorative,
- Un traitement spécifique de chacune des entrées et des accès aux bâtiments par des plantations d'animations saisonnières, colorées, aux floraisons successives,
- La création d'un espace de convivialité avec un ponton en bois à proximité du Bief et une pelouse de détente,
- Un maillage des circulations du Domaine pour nervurer le site et le greffer avec son environnement,
- La végétalisation des voies de dessertes et des stationnements par des arbres d'ombrage,
- Le positionnement ciblé d'arbres remarquables dans les perspectives principales,
- La résidentialisation attentive des abords des logements et la délimitation soignée des jardins privés par des haies variées.

Olivier Fontaine, Paysagiste

”



et Si... la sérénité avait son adresse ?



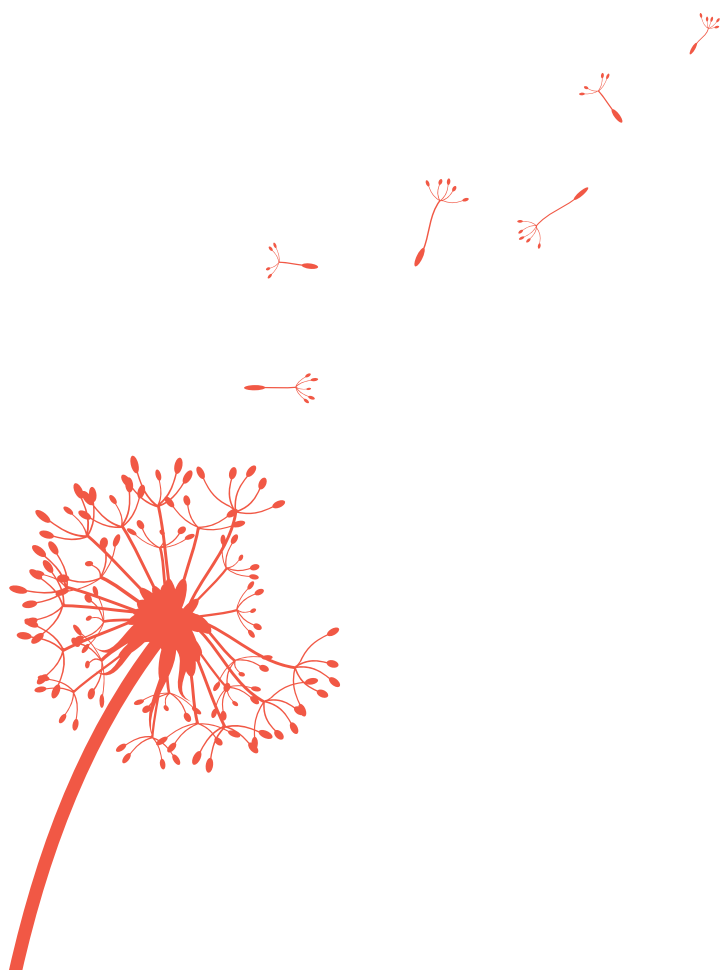
CHEMINER DANS UN DOMAINE CONVIVIAL

Une sécurité bien orchestrée

Le Domaine Florescence est entièrement clos pour procurer une réelle sécurité à ses résidents. Chaque propriétaire dispose d'un stationnement extérieur ou en sous-sol avec accès télécommandé à distance. L'accès du parking aux halls d'entrée et paliers est

contrôlé par digicode depuis les ascenseurs. L'éclairage est automatique dans les parties communes pour faciliter les circulations. Ici, les VTT et cycles sont les bienvenus. Tous les bâtiments disposent d'un local à vélos et poussettes aisément accessible...

Une incitation ouverte à préférer " la petite reine " dès que l'occasion se présente pour rejoindre Annecy et le Lac en quelques minutes.



Des espaces pour se retrouver

Au Domaine Florescence, la priorité a été donnée à la convivialité. L'agora, la placette et la terrasse des bords du Bief sont autant d'espaces de vies partagés propices aux rencontres.

Des bancs sont disposés pour inviter à la pause et à la détente entre amis. Une terrasse en bois aménage l'extrémité de la rive du Bief pour le plaisir de tous...

La création d'une crèche sur place viendra ajouter à cette adresse son supplément pratique pour faciliter la vie quotidienne des jeunes familles.

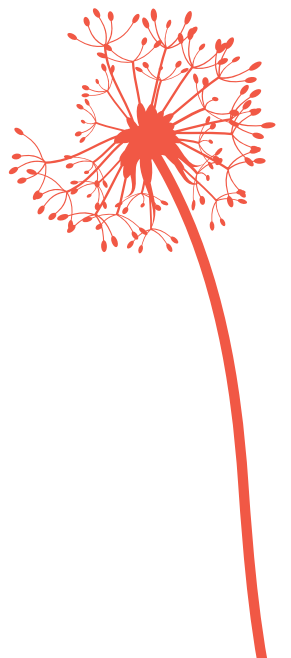




et si



Et si Annecy-le-Vieux
vous dévoilait
une nouvelle histoire ?



ANNECY-LE-VIEUX, LA PERLE DU LAC ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

En lisière d'Annecy, Annecy-le-Vieux s'étend au-delà des rives nord-est du lac. La ville a le privilège rare d'associer dans un seul site, eau, verdure et montagne.

Une partie du Mont Veyrier appartient à son patrimoine naturel. Elle possède aussi sur son territoire 1,7 km de bord de lac et une forêt communale de 300 hectares.

Privilégiée par la nature, Annecy-le-Vieux a su conserver son charme presque pastoral et devenir la banlieue chic d'Annecy dont le centre n'est qu'à 3 kilomètres.



Église Saint-Laurent



Parc Gabriel Fauré



Place d'Albigny



Lac d'Annecy vu du col de la Forclaz



Rives du lac

Ville nautique, ville tonique

Les ancileviens ont de la chance, on peut vivre ici comme en vacances toute l'année. L'été, ils peuvent pratiquer un sport d'eau : voile, ski nautique, plongée, canoë, kayak. Si l'appel de la montagne est plus grand, des kilomètres de sentiers

balisés les attendent. Marcher, grimper, courir, rouler, jouer et en hiver les stations de ski sont toutes proches... Ici, on peut être actif ou prendre le temps de se reposer et de contempler cette belle nature.

Près de toutes les commodités et services

STRUCTURES SCOLAIRES :

- 4 écoles maternelles, 9 écoles primaires
- 3 écoles privées dont une internationale
- 3 collèges et un lycée

COMMERCES :

- Centre commercial Carrefour : 164, route de Genève à 1 km, 2 min en voiture
- Centre commercial Courier : 65 rue Carnot à Annecy centre, 6 min en voiture

NATURE & LOISIRS :

- Un port de plaisance
- 25 km de pistes cyclables rejoignant le lac
- 2 complexes sportifs : le stade et la base de loisirs nautiques d'Albigny
- Départ de randonnées place d'Albigny vers de nombreux sentiers balisés
- À 30 minutes des premières pistes de ski (station du Semnoz, la Clusaz et le Grand-Bornand)