



ANNECY - **VERTUOSE**

DES RÉSIDENCES À VIVRE ENTRE NATURE ET URBANITÉ



ANNECY - VERTUOSE





UNE RENCONTRE ARCHITECTURALE INÉDITE

Issu d'une écriture à six mains, le Quartier des Hirondelles est le fruit d'une étroite collaboration entre les architectes Nicolas Laisné Architectes, Groupe 6 et le paysagiste Moz Paysage, auxquels Cogedim a confié sa réalisation.

Partageant l'objectif de renouer avec la nature, ces derniers ont travaillé conjointement pour concevoir un quartier à l'aspiration architecturale unique où la végétation est essentielle.

L'Envolée, l'Intimiste et l'Escapade composent ainsi l'ensemble Vertuose, première étape du Quartier des Hirondelles. Ces trois résidences, chacune empreinte d'une identité originale et singulière, révèlent un ensemble harmonieux combinant espaces verts et environnement citadin.



L'ENVOLÉE

UNE SILHOUETTE AUDACIEUSE ÉLANCÉE VERS L'HORIZON

Cette réalisation, à l'apparence inédite, se déploie vers les montagnes annéciennes. La façade prend vie, animée par les jeux d'alternance des balcons, brise-soleil et escaliers, juxtaposés dans une élégante asymétrie. Les étages semblent dialoguer entre eux, ainsi qu'avec l'environnement architectural et naturel qui entoure la résidence.

Quelques appartements disposent de magnifiques rooftops privatifs depuis lesquels il est ressourçant d'admirer le paysage annécien.

L'Envolée offre de belles expositions et des doubles orientations apportant à chacun une luminosité naturelle optimale au sein des appartements comme depuis les espaces extérieurs privatifs. Ces derniers sont habillés de garde-corps en métal laqué blanc perforé, qui laissent transparaître la lumière tout en préservant l'intimité des résidents et en invitant à la détente et la contemplation.

La réalisation est également rythmée de jardinières plantées. Ces dernières jouent le rôle de brise-vues et végétalisent la façade qui se fond alors parfaitement dans ce décor soigneusement paysager.



L'ENVOLÉE - Nicolas Laisné Architectes



L'INTIMISTE - Groupe 6



L'INTIMISTE

UN ART DE VIVRE CONFIDENTIEL & UNIQUE

Dès le premier regard, cette résidence séduit par son côté intimiste et ses dimensions à taille humaine, qui s'inscrivent parfaitement dans l'environnement résidentiel existant.

Elle forme un ensemble rythmé, aux allures de petites maisons, dont l'architecture fait écho à son élégante voisine L'Éscapade, tant par le choix des teintes que celui des matériaux utilisés.

Le ton pierre domine, le béton et le verre habillent les garde-corps, laissant entrer la lumière en intérieur, et les toitures sont végétalisées pour se fondre subtilement dans ce cadre de vie verdoyant.

L'Intimiste dispose également de généreux balcons et terrasses qui, combinés à des jardinières plantées, permettent de profiter des beaux jours, tout en préservant la tranquillité de chacun.

L'ESCAPE

UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE ÉLÉGANTE & CONTEMPORAINE

L'Escapade se distingue par ses grandes ouvertures, ses teintes minérales et ses lignes à la fois sobres et épurées.

En façade, le ton pierre contraste élégamment avec la nuance plus lumineuse qui souligne les espaces extérieurs privatifs. Qu'il s'agisse de balcons ombragés ou de vastes terrasses, ils s'ouvrent sur la verdure si apaisante des lieux.

Un décroché crée une percée visuelle sur le verdoyant espace paysager préservé dans son écrin d'architecture contemporain. Il favorise l'ensoleillement des appartements, révèle quelques magnifiques terrasses et apporte perspective et profondeur.

Un toit-terrasse, à l'usage exclusif des résidents, apparaît comme un havre de sérénité qui domine le quartier et la ville. Ce lieu privilégié et convivial, aux vues dégagées, est aménagé d'un potager partagé, propice aux rencontres et aux échanges.



L'ESCAPE - Groupe 6



ANNECY - VERTUOSE



DES EXTÉRIEURS OUVERTS SUR LE PAYSAGE ANNÉCIEN

Avec la volonté d'offrir à tous les résidents une qualité de vie d'exception, Vertuose propose, pour chaque appartement, des espaces extérieurs déclinés sous diverses formes.

Balcons, terrasses ou rooftops jusqu'à 83 m², invitent à apprécier les vues dégagées sur l'environnement annécien.



DES INTÉRIEURS ADAPTÉS AUX NOUVEAUX MODES DE VIE

Déclinés du studio au 5 pièces, les appartements ont été pensés et conçus pour répondre aux modes de vie actuels et aux nouveaux usages.

Tous les appartements sont aménagés pour accueillir un bureau, ainsi vous aurez la possibilité de réaliser un espace dédié au télétravail.

La présence de grandes baies vitrées dans les pièces de vie diffuse une lumière naturelle pour une ambiance des plus chaleureuses.

Et pour parfaire votre confort quotidien, les plus grands appartements allant jusqu'à 120m² disposent de suites parentales avec salle d'eau privative, et pour certains de buanderies, rendant ainsi votre quotidien toujours plus pratique.



DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME POUR UN CONFORT EXCEPTIONNEL

Rigoureusement choisis, les prestations et matériaux procurent un bien-être optimal et facilitent le quotidien des résidents.

PRESTATIONS GÉNÉRALES COMMUNES**

- Carrelage 60 x 60 cm dans les pièces de vie
- Menuiseries extérieures en bois
- Baies vitrées principales du séjour équipées de brise-soleil orientable (BSO) participant au confort d'été
- Volets roulants électriques
- Fenêtres de chambres oscillo-battantes avec deux modes d'ouverture possibles
- WC suspendus
- Salles de bains et salles d'eau équipées avec meuble vasque, miroir et radiateurs sèche-serviettes
- Appareillages sanitaires équipés de robinetteries thermostatiques
- Chauffage et eau chaude produits par chaudière à bois collective
- Chape isophonique et cloisons en placostyl pour une performance énergétique et un confort acoustique
- Robinet de puisage extérieur
- Portes palières avec serrure de sûreté 3 points A2P* antieffraction
- Contrôle d'accès sécurisé par vidéophone, digicode et badge Vigik*
- Garages fermés en sous-sol pour tous les logements et locaux à vélos en rez-de-chaussée et en sous-sol, et caves pour certains appartements

PRESTATIONS SPÉCIFIQUES AUX STUDIOS, 2 PIÈCES ET 3 PIÈCES**

- Placard aménagé dans l'entrée
- Sol stratifié, pose flottante dans les chambres
- Faiences à hauteur d'huissier sur 3 côtés baignoire/douche, y compris sur le mur d'adossement du meuble vasque dans la salle de bains

PRESTATIONS SPÉCIFIQUES AUX 4 ET 5 PIÈCES**

- Placard aménagé dans l'entrée et dans une des chambres
- Façades miroir pour le placard de l'entrée
- Parquet contrecollé, pose flottante dans les chambres
- Volets roulants électriques à commande centralisée
- Faiences tous murs, toute hauteur et colonne de douche dans la salle de bains
- Lave-mains dans les WC

**Hors appartements bénéficiant d'un prix maîtrisé

DÈS LES PREMIERS PAS, UN SENTIMENT DE BIEN-ÊTRE

Les halls, entièrement décorés par les architectes Nicolas Laisné Architectes et Groupe 6, diffusent une ambiance douce et reposante.

Ils desservent les boîtes aux lettres, ascenseurs et offrent un accès sécurisé aux logements, garages en sous-sol et locaux à vélos.

Pour un quotidien facilité, un service de boîtes aux lettres connectées vous permet d'être prévenu en temps réel de la réception d'un colis.



CERTIFICATIONS NF HABITAT HQE & RE 2020



Vertuose est une résidence certifiée NF Habitat - Haute Qualité Environnementale, conçue dans le respect de la réglementation environnementale RE 2020, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale grâce à des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre réduites depuis la construction jusqu'à la fin de vie de l'immeuble, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales.

Optimiser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

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

Des biens qui font du bien.

Chez Cogedim, construire des biens qui font du bien, c'est s'engager à mettre tout en œuvre pour faire de nos appartements une source de bien-être, avec un impact positif sur notre santé et sur l'environnement.

Nos engagements santé et bien-être

N°1
 Une meilleure **qualité de l'air** inférieur pour tous.

N°2
 Une conception optimisée des immeubles assurant un bon **confort d'été**.

N°3
 Plus de **luminosité** et un **confort acoustique** renforcé.

N°4
 Des appartements conçus pour être **adaptés au télétravail**.

N°5
 Des **espaces extérieurs** plus grands et aménageables.

N°6
 Des **locaux vélos** aménagés dans tous nos immeubles.

Nos engagements éco-responsabilité

N°7
 Une **biodiversité favorisée** au sein de nos espaces extérieurs collectifs.

N°8
 Une certification NF Habitat HQE assurant notamment des **matériaux durables**.

N°9
 Des bâtiments plus sobres : **émissions de CO² réduites, économies d'énergie**.

N°10
 Des dispositifs permettant des **économies d'eau**.



QUARTIER DES
HIRONDELLES