



COGNIN (73)

— LES DEMEURES DE GAÏA —

AU PIED DES MONTAGNES, AU SOMMET DE L'ART DE VIVRE !



Un écrin aux portes de Chambéry

COGNIN, UN SAVANT ÉQUILIBRE ENTRE AUTHENTICITÉ ET URBANITÉ

Aux portes des massifs des Bauges, de la Chartreuse et de la chaîne de l'Épine, Chambéry est à la tête d'une agglomération devenue **le 1^{er} pôle culturel et économique de la Savoie**⁽¹⁾. À la croisée des autoroutes A41 et A43, desservie par des lignes TGV rejoignant Milan, Paris, Annecy ou Genève, la préfecture savoyarde est considérée, à juste titre, comme le carrefour alpin de l'Europe.

À seulement 3 km⁽¹⁾ du centre-ville médiéval de la « Cité des Ducs », **Cognin est sans aucun doute l'une des communes les plus prisées** des environs. Traversée par le Forézan et l'Hyères, elle séduit par son cadre de vie bucolique, au fil de l'eau. Elle n'en demeure pas moins ancrée dans l'air du temps et pourvue de tous les avantages d'une grande ville. Tournée vers l'avenir, elle se réinvente en profondeur via d'ambitieux projets d'urbanisme, à l'image de l'écoquartier Villeneuve !

PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS⁽²⁾...



CRÈCHE LES P'TITS DE CORINTHE



3 MINUTES



ÉCOLE PRIMAIRE PASTEUR



3 MINUTES



CENTRE COMMERCIAL DE L'ÉPINE



3 MINUTES



PARC DU FORÉZAN



4 MINUTES



COLLÈGE HENRY-BORDEAUX



5 MINUTES



PISCINE AQUALUDIQUE DU STADE



7 MINUTES



COMMERCES DE LA ROUTE DE LYON (boulangeries, restaurants, pharmacies, boucheries, salons de coiffure, professionnels de santé...)



7 MINUTES

AU SEIN DU GRAND CHAMBÉRY – CŒUR DES BAUGES⁽²⁾

À 300 M

de l'arrêt de bus « La Clarines »

À 12 KM

du lac du Bourget

À 3 KM

du centre-ville de Chambéry

À 7 KM

de l'A41 (vers Aix-les-Bains en 25 min et Annecy en 45 min)



(1) Site internet officiel de l'agglomération Grand Chambéry – Cœur des Bauges.

(2) Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo. Données fournies à titre indicatif, non contractuelles.

LES DEMEURES DE GAÏA

L'écoquartier Villeneuve voit la vie en vert

UNE DOUCEUR DE VIVRE COMME NULLE PART AILLEURS

À deux pas du cœur de Cognin et de la route de Lyon qui concentre la plupart des commerces et des services de proximité, **le nouvel écoquartier Villeneuve conjugue art de vivre et urbanisation vertueuse**. Création de voies dédiées aux déplacements doux qui permettent de rejoindre le centre de Cognin en toute sécurité, respect de la biodiversité via l'aménagement d'espaces verts en nombre, gestion naturelle des eaux pluviales, bâtiments écoresponsables intégrés dans le paysage... Tout concourt à **assurer durablement la qualité de vie**. Avec en plus, la création d'un nouveau groupe scolaire et l'installation de bornes dédiées aux véhicules électriques, l'écoquartier Villeneuve collectionne les atouts !



LES DEMEURES DE GAÏA

Plurielle, vertueuse et conviviale

ENTRE URBANITÉ ET NATURE

Conçue autour d'une allée arborée, l'architecture urbaine de la bande NORD tisse une relation végétale avec celle de la bande SUD pensée de manière plus intimiste comme des petites maisons. **Cette pluralité propose ainsi des habitats variés pour les besoins de tous.** La construction en paliers offre de larges percées visuelles et crée ainsi des vues imprenables sur la nature environnante.

Plongées dans un écrin de verdure particulièrement riche, LES DEMEURES DE GAÏA accueillent deux placettes en pavés enherbés aménagées, des potagers et un cabanon de jardinage partagés, des bacs collectifs dédiés au compost... autant de lieux propices à la convivialité !

Véritable modèle en matière d'architecture bioclimatique, LES DEMEURES DE GAÏA assurent un confort thermique optimal et privilégient les matériaux biosourcés.



DECouvrez VOTRE RÉSIDENCE
EN MAQUETTE 3D SUR :
icade-immobilier.com

Aux premières loges pour admirer les vues

UNE QUALITÉ DE VIE AU SOMMET

Idéalement agencés afin que chaque m² profite au mieux de perspectives sur la densité végétale des alentours, les intérieurs profitent d'un ensoleillement naturel optimal. Autour d'une grande cuisine ouverte sur séjour, l'agencement répond aux nouveaux modes d'habiter avec d'un côté les pièces de jour, et de l'autre celles de nuit profitant d'un calme supplémentaire. Sur les toits, des appartements d'exception avec une grande terrasse filante sont préservés des vis-à-vis et offrent des entrevues inédites avec les sommets montagneux !



Construction en bois-béton :
une construction vertueuse de l'environnement et naturellement intégrée au paysage



Habitats du 2 au 5 pièces variés :
appartements de standing au Nord et logements à vivre comme des petites maisons avec leurs jardins privatifs au Sud



Vues remarquables sur le parc et le grand paysage :
des orientations optimisées pour un spectacle admirable sur la nature



REPLACER LA NATURE AU CŒUR DE LA VILLE AVEC UN ARBRE UN HABITANT

Rendre la nature à la Ville ! Icade s'engage avec « Un arbre, un habitant », à planter un arbre par habitant de la résidence*. En accordant cette large place à la nature au sein de tous ses programmes de logements, Icade contribue à faire émerger des villes plus résilientes face au changement climatique, actrices de la protection de la biodiversité ; des villes où il fera bon vivre, habiter et travailler.



CONCEVOIR LES PIÈCES EXTÉRIURES, VERTES ET PERSONNALISÉES

Symbiose by Icade est le premier concepteur de pièces d'extérieur, vertes et personnalisées. Cette nouvelle offre permet à nos acquéreurs de concevoir en ligne leur extérieur privatif, en amont de la livraison de leur logement. Ils peuvent ainsi choisir parmi une gamme variée de plantes et arbres locaux, et de meubles paysagers très autonomes en eau. Symbiose, c'est la garantie d'avoir des façades végétalisées qui restent vertes et vivantes !



* Replacer la nature au cœur de la ville avec "Un arbre, Un habitant" ! Icade s'engage avec "Un arbre, Un habitant" à planter un arbre par habitant de la résidence. "Un arbre, un habitant" concerne les programmes immobiliers résidentiels ICADÉ dont la demande de permis de construire a été déposée à partir de 2022 ; soit 2,5 arbres comptés par logement vendu au détail, à la moyenne de 2,5 habitants par logement en France selon l'INSEE. Si les caractéristiques du projet ne permettent pas d'atteindre cet objectif sur l'opération elle-même, il est décliné en cercles concentriques dans le quartier, la commune ou au-delà. Un arbre : spécimen végétal d'au moins 60 cm de hauteur et présentant un port d'arbuste, capable de vivre plusieurs années dans ses conditions de plantation. Détail des programmes éligibles auprès de nos Conseillers Commerciaux sur les espaces de vente.

Bienvenue chez vous

DES INTÉRIEURS IDÉALEMENT CONÇUS ET BAINÉS DE LUMIÈRE

Notre gamme de prestations est étudiée avec soin pour vous apporter un bien-être absolu et durable. Vous avez le choix entre de nombreux styles de décoration et avec notre service de personnalisation sur-mesure, votre touche personnelle est la bienvenue, même les travaux terminés !

CONFORT & DÉCORATION

- Carrelage 45x45 cm dans les pièces de vie*
- Parquet stratifié dans les chambres*
- Menuiserie aluminium ou bois*
- Baie coulissante
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque à tiroir, miroir bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, faïence toute hauteur au droit des baignoires ou receveur de douche
- WC suspendu*
- Robinet de puisage pour les jardins et les terrasses
- Point lumineux et prises pour l'ensemble des logements sur les balcons et terrasses*

SÉCURITÉ

- Porte palière 5 points munie d'une serrure A2P et microviseur
- Éclairage des parties communes par détection de présence
- Accès parking en sous-sol : télécommande individuelle

ÉNERGIE

- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Raccordement au réseau de chaleur urbain
- Respect des normes actuelles en matière d'isolation phonique et de performance énergétique RE 2020, et anticipation des seuils à atteindre à partir de 2025
- Résidence labellisée « Bâtiment biosourcé niveau 2 », une distinction qui atteste qu'une part importante des matériaux de construction est obtenue à partir de biomasse végétale

* Prestations selon les logements.



LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT



QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et plus sains
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables
- Des services qui favorisent le bien vivre ensemble



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité dans la conception des projets



PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires

COGNIN

LES DEMEURES DE GAÏA

Écoquartier de Villeneuve - 73160 COGNIN



ICADE, DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé et promoteur logement/tertiaire/équipement public, Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

