



# EVERLAKE

ANNECY-LE-VIEUX

RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS  
**EN MIEUX!**

# LA HAUTE-SAVOIE

UNE VIE AU SOMMET, AU PAYS DU MONT-BLANC



# LE GRAND ANNECY

## UN TERRITOIRE À VIVRE INTENSÉMENT

La communauté d'agglomération du Grand Anancy offre une **qualité de vie incomparable**. Située en plein cœur des Alpes, elle allie harmonieusement dynamisme urbain et proximité avec la nature environnante. Les annécien·ne·s jouissent été comme hiver d'un large panel d'activités propres à la région, telles que la randonnée, le vélo, le ski, le stand up paddle et bien plus encore.

La ville dispose d'un **excellent réseau de transports**, intelligemment développé lors de la création du Grand Anancy en 2017, pour faciliter tous les déplacements du quotidien. Que ce soit **en voiture, à vélo ou en bus**, chaque habitant peut rejoindre aisément les différents lieux d'intérêts de l'agglomération.

À la frontière du canton de Genève s'étend le département de la Haute-Savoie.

Réputé pour ses paysages uniques entre ses montagnes et ses lacs, le joyau des Alpes françaises enchante bon nombre de visiteurs par sa beauté naturelle et son charme intemporel.

Niché entre les sommets majestueux des montagnes, ce territoire offre un cadre de vie unique en son genre, riche de son environnement et de ses spécialités locales telles que la fondue, le reblochon ou l'incontournable gâteau de Savoie.

+ de 838 000 habitants<sup>(1)</sup>

haute savoie  
le Département



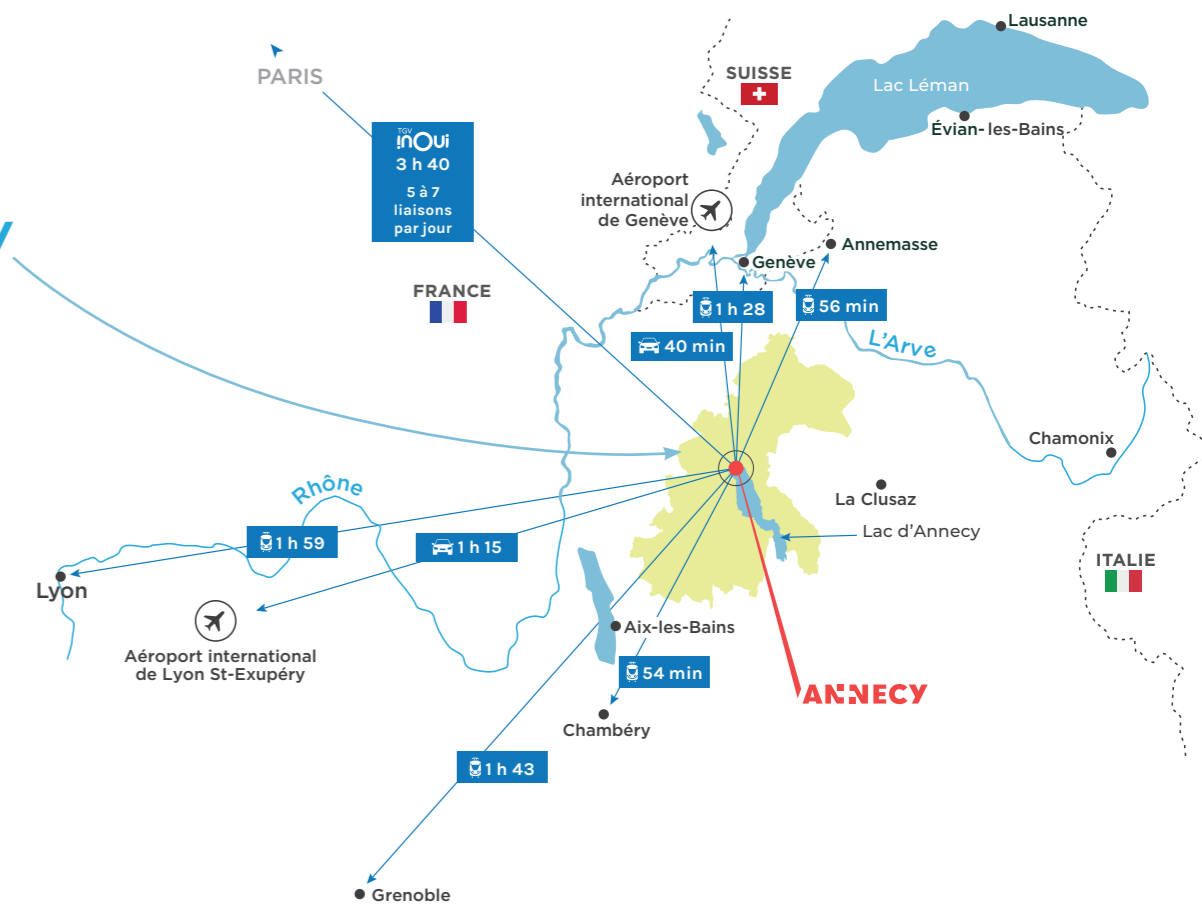
Que l'on soit passionné de sports de montagne, amoureux de la nature ou simplement en quête d'authenticité, la Haute-Savoie offre un **dépaysement absolu**. Avec des stations de ski renommées comme Chamonix, Megève, et Morzine, le territoire accueille les amateurs de glisse venus des quatre coins du monde. Les pistes immaculées et les panoramas à couper le souffle font de cette région un véritable terrain de jeu pour les skieurs et snowboarders.



34 communes réparties sur 500 km<sup>2</sup> de territoire<sup>(2)</sup>

213 000 habitants<sup>(3)</sup>

+ de 2 400 nouveaux résidents chaque année soit + 17% d'augmentation en moyenne depuis 2009<sup>(3)</sup>



36 lignes de bus régulières dont 7 lignes à haute fréquence



Plan de mobilité 2030 projet de création de 5 branches de tramway et de Bus à Haut Niveau de Services (BHNS)

(1) haute-savoie.cci.fr

(2) grandanancy.fr / (3) populations légales en vigueur en 2022 et en 2009 - INSEE / garesetconnexions.sncl / sibra.fr





# LE GRAND ANNECY

## UNE ÉCONOMIE EFFERVESCENTE

98 000 emplois<sup>(1)</sup>



33 sièges sociaux avec + de 250 salariés<sup>(2)</sup>



Parc d'Activités Économiques des Glaisins<sup>(3)</sup> : 370 entreprises dont Mecalac et Sopra Steria



Parc Altaïs<sup>(4)</sup> : 120 entreprises



De grandes entreprises mondialement reconnues à proximité d'Annecy<sup>(6)</sup> :

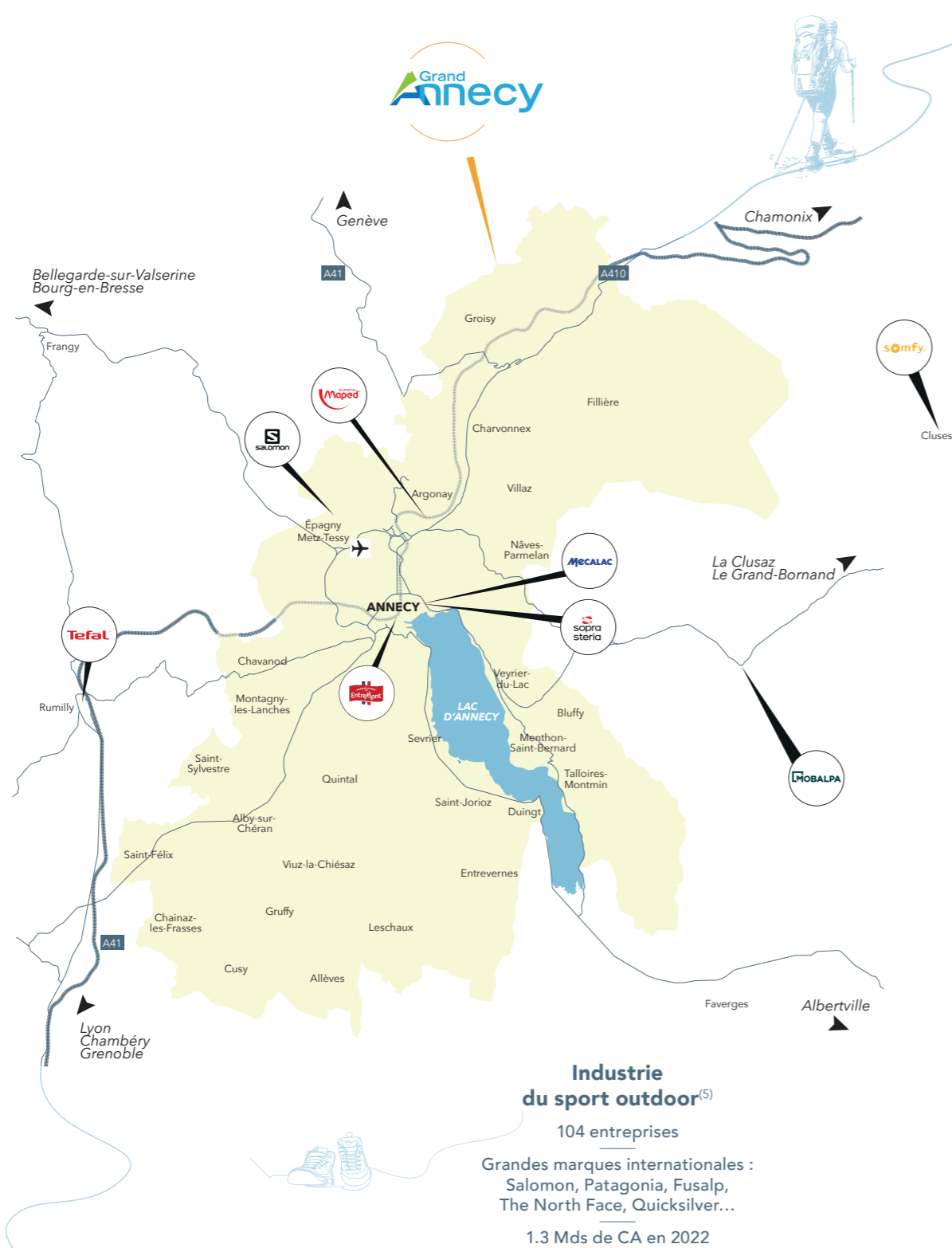
Somfy, Sopra Steria, Maped, Pfeiffer Vacuum, Stäubli

Étendu sur 34 communes, Le Grand Anney est un des plus gros pôles d'activité de la région. Véritable vivier d'entreprises, le territoire accueille notamment des acteurs majeurs de l'économie française tels que NTN-SNR, Tefal, Entremont ou encore Mobalpa.

Cette synergie entre les entreprises et l'environnement académique de la

ville confère aux jeunes la promesse d'un avenir brillant et de belles perspectives de carrière.

Aux portes de la Suisse, la position stratégique du Grand Anney contribue grandement à son attractivité et attire notamment les travailleurs frontaliers à la recherche d'un cadre de vie à la fois doux et pratique.



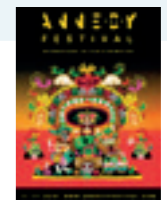
Centre-ville d'Annecy avec la vieille ville, le château, la rivière Thiou et les montagnes qui entourent le lac

## SON INTEMPOREL CHARME SAVOYARD

Au-delà de son charme naturel, le Grand Anney est une véritable invitation à voyager dans le temps. Riche de plusieurs siècles d'Histoire, le territoire profite d'un patrimoine architectural parfaitement préservé, à l'image du somptueux Château de Menthon-Saint-Bernard qui a notamment inspiré Walt Disney pour ses dessins du château de la Belle au bois dormant.

La culture est également au cœur de la vie annécienne. Depuis plus de 60 ans, le Festival International du Film d'Animation rassemble des milliers de passionnés, pour célébrer cet art cinématographique sous toutes ses formes.

Festival International du Film d'Animation 2023<sup>(1)</sup>



300 projections dont 18 en plein air  
115 000 entrées  
106 pays représentés



Port de Sevrier



Le pont des Amours



Le château de Menthon-Saint-Bernard



Auberge du Père Bise à Talloires



(1) grandannecy.fr / (2) pappers.fr / (3) geodeannecy.org / (4) club-altais.com / (5) outdoorsportvalley.org / (6) verif.com

(1) annecyville.fr



# ANNECY

## UN MODE DE VIE INCOMPARABLE

Au sein de la "Venise des Alpes", la vie est rythmée par une multitude d'activités et d'événements incontournables. Le style de vie annécien présente un caractère unique, qu'on ne trouve nulle part ailleurs. Faire le tour du lac à vélo, flâner pendant des heures aux **Jardins de l'Europe** ou admirer le **panorama du col de Forclaz** font partie des activités quotidiennes.

De la randonnée au wakeboard, en passant par le parapente et le cyclisme, **Annecy propose une variété d'expériences sportives** qui raviront les amateurs d'aventure.

Le **High Five Festival**, véritable rendez-vous des passionnés de sports outdoor ou la **Fête du Lac**, spectacle pyrotechnique de renom, sont quelques exemples qui témoignent de la **richesse culturelle et sportive de la ville**. Ces festivités uniques rassemblent annéciens et visiteurs dans un esprit de partage et de convivialité tout au long de l'année.



Préfecture de la Haute-Savoie, Annecy est bien plus qu'une carte postale pittoresque. La ville a dépassé le simple statut de destination touristique pour devenir aujourd'hui un lieu idéal pour vivre et s'épanouir.

**Ville d'Art et d'Histoire depuis 2004**, Annecy s'engage à sensibiliser ses habitants et visiteurs à ses trésors culturels. Des visites guidées, ateliers et événements saisonniers, tels que les **Journées européennes du Patrimoine** et les **Journées nationales de l'Architecture**, permettent à chacun de découvrir la richesse de cette ville tout au long de l'année.

### Vélonecy<sup>(3)</sup>

La ville met à disposition des vélos classiques, pliants ou à assistance électrique pour se déplacer en toute liberté dans l'agglomération annécienne. Gratuit pour un trajet de moins de 30 minutes, ils offrent à tous les habitants **un mode de transport facile et responsable**.

### À LA CONFLUENCE

2<sup>e</sup> ville française où l'on vit le mieux<sup>(1)</sup>



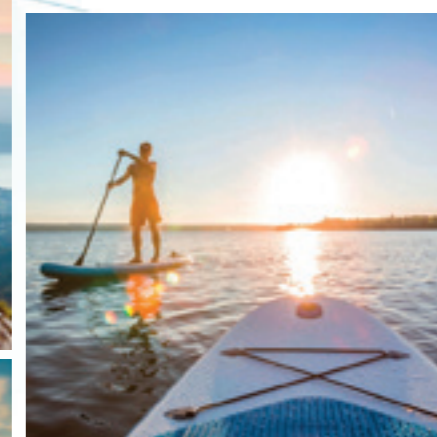
### DES ÉLÉMENTS

En voiture<sup>(2)</sup>  
**À moins de 35 min**  
Genève, Chambéry  
**À moins de 1h**  
des principales stations de ski :  
Le Grand Bornand, La Clusaz  
et Le Semnoz



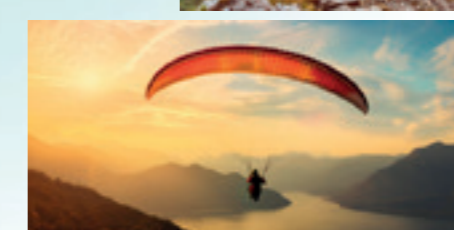
### Loisirs

- 13 plages aménagées
- 132 km de pistes cyclables
- 362 km de sentiers



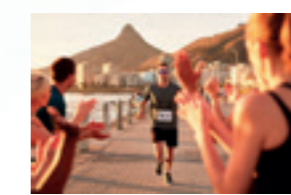
### Activités nautiques

- Voile, bateaux et croisières
- Canoë kayak, aviron et stand up paddle
- Ski nautique, wakeboard et pédalos
- Plongée sous-marine et snorkeling



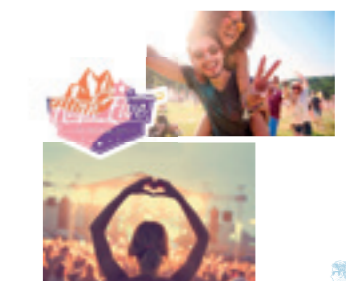
### Événements sportifs

- Tournoi international de Volley-Ball
- Coupe du monde de Biathlon
- Marathon d'Annecy
- GlaGla Race : course de paddle en hiver
- Maxi Race Salomon : trail autour du lac



Chaque premier samedi d'août, la **Fête du Lac**, spectacle magique qui mêle musique, feux d'artifice, drones et animations, illumine le ciel d'Annecy.

Cet événement, initié en 1860, est devenu le **plus grand spectacle pyrotechnique d'Europe** et près de **200 000 spectateurs** se retrouvent sur les bords du lac pour en profiter.



(1) villesetvillagesouffaitbonvivre.com / (2) Google.fr/maps / (3) sibra.fr





# ANNECY

## UNE DESTINATION PRIVILÉGIÉE POUR ÉTUDIER

Annecy, ville étudiante vibrante, met à disposition des infrastructures modernes comme sa bibliothèque Universitaire et ses espaces de coworking, pour créer un environnement propice aux études et aux échanges.

L'enseignement supérieur de qualité est assuré par des universités renommées, telles que l'IAE (Institut d'Administration des Entreprises), l'Institut Universitaire de Technologie ou l'école d'ingénieurs Polytech' situées sur les hauteurs de la commune d'Annecy-le-Vieux. Ces établissements proposent aux étudiants une offre de formations pointues dans une large pluralité de domaines d'études.



IAE Savoie Mont Blanc, école universitaire de management



**USMB<sup>(1)</sup>**  
Université Savoie Mont Blanc  
15 000 étudiants répartis sur 3 Campus : Annecy, Le Bourget-du-Lac et Jacob-Bellecombette  
18 laboratoires de recherche

**IPAC**  
Institut des Professions des Affaires et du Commerce d'Annecy

**L'École des Gobelins**

**UCLY Alpes Europe**



(1) univ-smb.fr

# ANNECY-LE-VIEUX

## AU PIED DU MONT-VEYRIER

Réputée pour sa tranquillité, Annecy-le-Vieux offre un équilibre harmonieux à ses quelques 20 000 résidents avec un parfait mariage de quartiers urbains et d'espaces boisés.

À quelques minutes du Petit Port, de l'emblématique plage d'Albigny, des commerces et des universités, **Annecy-le-Vieux bénéficie d'un emplacement idéal, apprécié pour son accessibilité et son calme.**

Cette commune du Grand Annecy dispose d'une **qualité de vie résidentielle élevée**, où profiter quotidiennement de la splendeur des paysages alentour. Située en bordure de l'avenue des Carrés avec une excellente desserte en transports en commun, **la résidence EVERLAKE** jouit d'une proximité immédiate avec les écoles, commerces, loisirs et autres services du quotidien.



Plage d'Albigny à 6 min à vélo de la résidence Everlake

google.fr/maps

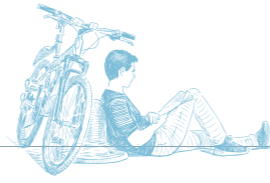


# ANNECY

8 000 ÉTUDIANTS



# EVERLAKE



UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE  
ET CONTEMPORAINE

204  
LOGEMENTS  
DU T1 AU T3



Élevée sur cinq étages, la résidence EVERLAKE se dévoile comme **une composition singulière d'éléments architecturaux riches en textures et en couleurs**. L'association ingénieuse de tons clairs et de bardages en bois crée **une esthétique en parfaite harmonie avec son environnement**.

Les fenêtres et les loggias, soigneusement intégrées, viennent souligner en un doux contraste les façades du bâtiment pour créer **un design moderne**.







## EN PLEIN CŒUR DE LA VIE ÉTUDIANTE

La résidence EVERLAKE se compose de **204 logements**, du **T1 au T3**, aménagés avec un choix de mobilier de qualité pour le plus grand confort des étudiants. Les appartements sont agencés de manière à optimiser chaque espace pour favoriser le gain de place.

La résidence dispose également d'une **salle de vie commune**, d'une **salle de sport**, d'une **terrasse** et d'une **laverie**, pour promouvoir les interactions et la convivialité entre les résidents.

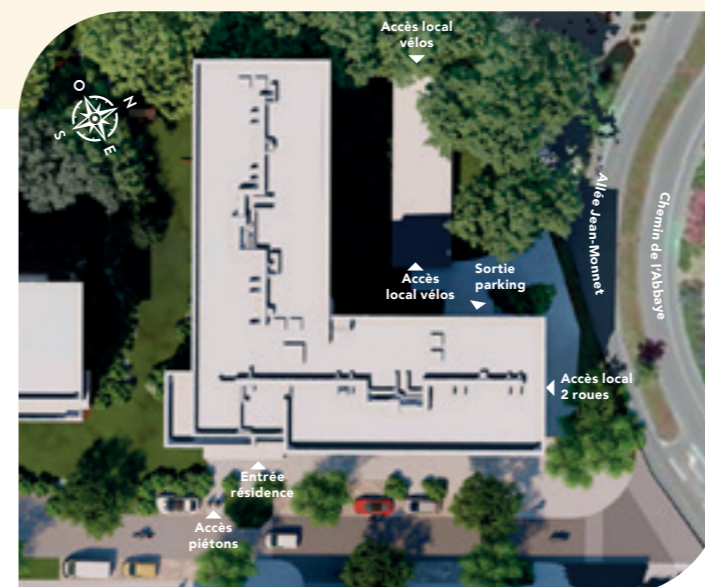
### ESPACE PAYSAGER



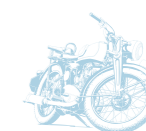
### 35 PLACES DE STATIONNEMENT



### 300 M<sup>2</sup> D'ESPACES COMMUNS



### STATIONNEMENTS 2 ROUES



### 204 PLACES VÉLOS COUVERTES ET SÉCURISÉES







## DES APPARTEMENTS AUX ESPACES ÉTUDIÉS

**Spacieux, fonctionnels et meublés avec goût**, les appartements de la résidence ont été minutieusement pensés pour apporter **praticité et simplicité au quotidien**. Il ne reste plus aux étudiants qu'à apporter les touches décoratives qui transformeront leur logement en un véritable **cocon** personnalisé.

### ESPACE CUISINE

Meuble de rangement, table, chaise, plaques vitrocéramiques, évier en inox, réfrigérateur.

### ESPACE BUREAU

Bureau, fauteuil, étagère murale.

### ESPACE NUIT

Lit avec tête de lit (120 x 200 cm), table de nuit, ensemble housse déco (coussins et assise).

### SALLE DE BAINS

Meuble de rangement, vasque, miroir avec applique lumineuse LED, receveur de douche, revêtement de sol PVC, sèche-serviettes.



#### Intendant

Accès internet

#### Salle de vie commune

Distribution du courrier

#### Kits : vaisselle, ménage, repassage

Laverie équipée\*

#### Local vélos sécurisé

Fourniture du linge de maison\*

#### Salle de fitness

Nettoyage des parties communes

#### Ménage des parties privatives\*

Parking\*

\*Payant, en option



## Les Belles Années

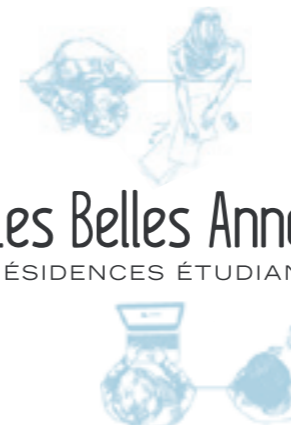
### RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

## L'EXPÉRIENCE LES BELLES ANNÉES

Les résidences **Les Belles Années** accueillent les étudiants dans un environnement de qualité à l'esthétique soignée.

Excellente introduction à la vie étudiante, elles se situent à proximité des campus et des grandes écoles dans des quartiers agréables et bien desservis par les transports en commun. Plus que de simples résidences étudiantes, elles proposent un large panel de prestations destinées à faciliter le quotidien.

Les résidences **Les Belles Années** sont présentes sur tout le territoire, dans les plus grandes villes universitaires de France, avec plus de **6 000 logements répartis sur 49 résidences**.



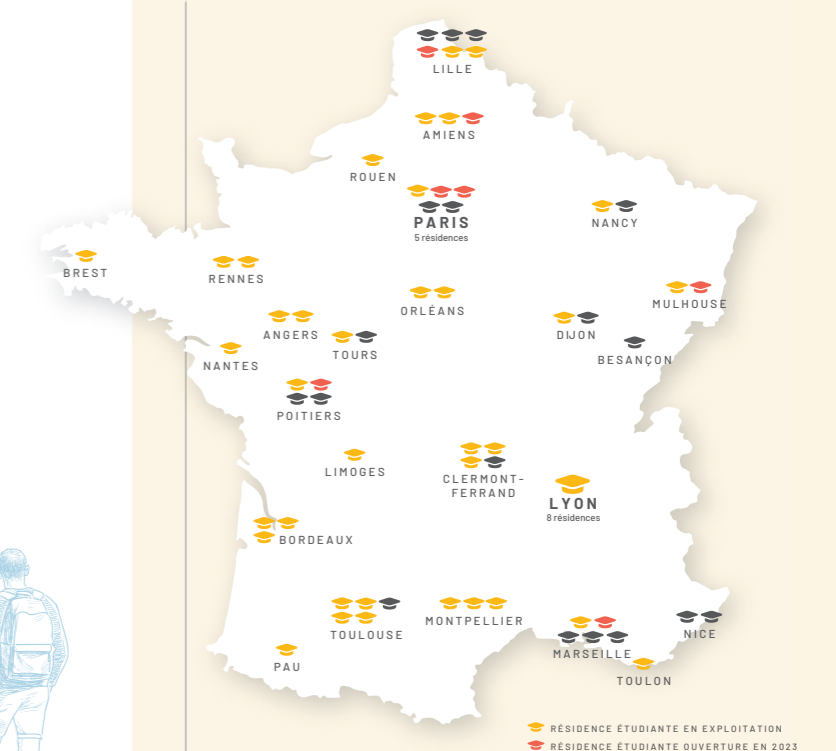
## L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN MIEUX!

### INVESTIR DANS UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE, UNE DÉMARCHE FACILITÉE ET ACCESSIBLE

Pour préparer l'avenir ou augmenter ses revenus, un investisseur peut faire le choix d'acquérir un logement dans une résidence étudiante avec services. Il pourra alors profiter de conditions fiscales avantageuses liées au dispositif Loueur en Meublé Non Professionnel.

### LE STATUT LMNP PERMET DE :

- Percevoir un loyer par le biais d'un bail commercial<sup>(1)</sup>
- Récupérer la TVA sur votre acquisition<sup>(2)</sup>
- Déduire les charges d'exploitation des recettes locatives<sup>(3)</sup>



(1) Le dispositif loueur en meublé non professionnel prévoit le versement de loyers en application d'un bail commercial. En tout état de cause, la perception de loyers ne saurait être garantie par la mise en place d'un bail commercial. (2) Dans les conditions définies par l'article 261D du CGI (Code Général des Impôts). (3) Dans la limite des recettes selon l'article 156 du CGI.



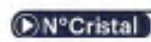
RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS  
EN MIEUX!



EVERLAKE

VALORITY 

INVESTISSEMENT IMMOBILIER

 N° Cristal 0 969 320 686  
APPEL NON SURTAXÉ

[www.valority.com](http://www.valority.com)