



Villaz

PRÉLUDE

PRIAMS

PRÉLUDE

Nom masculin

Ce qui précède, annonce, prépare quelque chose ; ce qui constitue le début (d'une œuvre, d'une série d'événements...).



ÉDITO

Se sentir bien chez soi est plus que jamais une nécessité. Chez PRIAMS, nous pensons que l'avenir de l'aménagement immobilier doit être toujours plus éthique, plus respectueux de l'humain et de l'environnement.

Depuis 25 ans, PRIAMS n'a de cesse d'affirmer sa vision vertueuse du métier de promoteur immobilier. Groupe engagé, au service de la collectivité, nous intégrons dans tous nos projets des réflexions approfondies sur la mobilité, la biodiversité, l'énergie, l'eau, la gestion des déchets, etc. Certifiés NF Habitat HQE, nous anticipons les réglementations et nous nous fixons des objectifs qui vont au-delà des exigences légales. À Villaz, *Prélude* en donne l'illustration.

Pour ce programme, nous avons fait le choix du profil NF Habitat. Celui-ci prend en compte la performance énergétique du bâtiment en exploitation, ainsi que ses émissions de gaz à effet de serre tout au long de son cycle de vie, et vise, par ailleurs, à privilégier les ressources locales. Cette résidence intimiste accueille 24 appartements du studio au 4 pièces duplex, profitant pour la plupart de vues sur "les majestueuses" falaises du Parmelan.

Alors que l'avenir des générations futures se décide aujourd'hui, PRIAMS reste fidèle à ses valeurs, inscrites dans sa signature de marque : « Le bien, immobilier ».

Antoine MACHADO

Président

PRIAMS
Le bien, immobilier.





VILLAZ

MÉLODIE DE LA QUALITÉ DE VIE, AU PIED DES MONTAGNES

À 11 KM AU NORD-EST D'ANNECY ET À 39 KM DE GENÈVE, UN ATTACHANT PETIT VILLAGE HAUT-SAVOYARD DE 3 500 HABITANTS VOUS ACCUEILLE DANS UN CADRE D'UNE GRANDE BEAUTÉ : BIENVENUE À VILLAZ !

Un emplacement stratégique, clé d'une belle vitalité

Villaz s'inscrit au cœur du Grand Annecy. Riche de quelque 93 000 emplois, ce territoire se distingue autour de quatre filières d'excellence : mécatronique, image-multimédia, industrie du sport et tourisme d'affaires. La présence d'entreprises renommées (Millet, Maped, Dassault...) et l'organisation d'événements d'envergure (compétitions sportives, festival international du film d'animation...) en confortent le rayonnement économique.

L'accessibilité d'une commune à taille humaine

Desservie par deux lignes de bus, Villaz permet aux actifs d'élargir leur horizon professionnel grâce à la proximité de l'A41 et de l'A410, de la gare TER/TGV d'Annecy, et de l'aéroport genevois. Les Villazois bénéficient aussi sur place de toutes les commodités et infrastructures simplifiant la vie familiale.

Couler des jours heureux au grand air

Le lac d'Annecy et les massifs alpins vous réservent une grande diversité de loisirs en période estivale : randonnée, VTT, activités nautiques et de plaisance... Tous les plaisirs sont possibles ! L'hiver, les fans de poudreuse se délectent des stations de La Clusaz et du Grand-Bornand à 28 km, de Megève à 58 km et de Chamonix à 87 km.



L'ADRESSE

QUI JOUE LA PARTITION DU BIEN-ÊTRE

PRÉLUDE PREND SES MARQUES DANS UN QUARTIER RÉSIDENTIEL EMPREINT DE QUIÉTUDE, AU CŒUR DU VILLAGE.

L'essentiel pour un quotidien bien orchestré

Ici, vous gagnez un temps précieux chaque jour... Au pied de la résidence, vous disposez de l'ensemble des commerces et services indispensables : boulangerie, boucherie, supermarché, pharmacie, professionnels de santé, banque, mairie, La Poste. Vous avez également la possibilité d'acheter vos fromages directement sur leur lieu de production, à la fromagerie du Parmelan, située juste à côté de chez-vous !

La jeunesse en point d'orgue

Les Renardeaux (micro-crèche et multi-accueil), ainsi que le groupe scolaire de Villaz, tous deux à distance piétonne, permettent à vos enfants de grandir dans un cadre préservé, loin de l'effervescence urbaine. Poursuivant leur scolarité dans les villes voisines, les adolescents se retrouvent à Villaz'Ados à 200 m, un lieu créé spécialement pour eux. Les associations locales invitent à pratiquer de nombreuses disciplines : ski, escalade, yoga, dessin, peinture, etc.

** Foyer des jeunes de Villaz et Nâves-Parmelan*

Se déplacer sans fausse note

Côté mobilité, le car, à quelques centaines de mètres, vous conduit à la gare d'Annecy. L'A41, à 10 km, s'avère quant à elle très pratique pour rejoindre pour rejoindre les principaux bassins d'emploi ou, le week-end, succomber à vos envies d'escapades.





Tant de lieux d'intérêt rapidement accessibles*

- Collège Parmelan de Groisy à 10,6 km
- Lycée Lachenal d'Argonay à 7,3 km
- Centre commercial Grand Épagny (près de 150 enseignes) à 12,2 km
- Bibliothèque à 450 m
- Stade du Varday (terrain de football et courts de tennis) à 2,6 km
- Golf du Belvédère de Fillière à 7,8 km
- Départ de la randonnée du Parmelan à 5,3 km
- Voie verte du tour du lac d'Annecy à 10 km
- Lac d'Annecy à 10,3 km
- Centre historique d'Annecy à 11 km
- Centre hospitalier Annecy Genevois à 10 km

** Distances indicatives.
Sources : google.fr/maps, sibra.fr, villaz.fr, grandannecy.fr, lac-annecy.com*





HARMONIE

ENTRE VILLAGE ET GRAND PAYSAGE, UNE ARCHITECTURE INSPIRÉE DE LA TRADITION

Témoignant d'une intégration réussie, *Prélude* semble faire partie depuis toujours de son environnement, essentiellement composé de constructions traditionnelles. Le projet est mis en valeur par des matériaux qualitatifs aux subtiles nuances de couleurs : enduit gris campant le seuil de la résidence, coordonné à la tonalité des garde-corps en métal ; authenticité chaleureuse du bardage jouant de la verticalité au même titre que les lattis de bois animant les prolongements extérieurs, etc.

Cette petite copropriété comprend 24 appartements, répartis sur quatre niveaux, dont des combles habités accueillant des terrasses intégrées, mais aussi de beaux duplex à vocation familiale.

Le mot de l'architecte

« L'écriture que nous avons imaginée pour *Prélude* reprend les codes de l'architecture villageoise montagnarde. Elle s'inspire directement des corps de fermes longilignes très présents à Villaz, et se distinguant par un socle minéral, des étages habillés de bois, ainsi qu'une vaste toiture à deux pans en débord, couverte de tuiles sombres. Afin de rompre la linéarité, nous avons pris le parti de marquer un retrait ponctuel de la façade. Soulignée d'un toit-terrasse, cette césure introduit notamment le hall d'entrée. Elle donne à lire deux entités distinctes, offrant au projet une échelle cohérente qui lui permet d'entretenir le dialogue avec les bâtiments existants, aux alentours. Le volume est également redécoupé par des balcons filants, partiellement traités en loggias pour certains. »

Pierre-Yves Froger – Agence d'architecture AER





VIVRE

AU DIAPASON DE LA NATURE, AVEC LE PARMELAN POUR HORIZON

PRÉLUDE TIRE AVANTAGE D'UN ENSOLEILLEMENT IDÉAL, MAIS AUSSI D'UN SUBLIME PANORAMA NATUREL. LE PROJET LIVRE DES PERSPECTIVES SUR UN RELIEF MONTAGNEUX EMBLÉMATIQUE DU MASSIF DES BORNES : LE PARMELAN.

En écho à ce décor oxygénant, la réalisation est bordée d'aménagements paysagers soignés qui en font un lieu de vie infiniment agréable. Elle compte deux jardins communs plantés de cerisiers, de pommiers, d'érables, de bouleaux... et même de petites prairies fleuries rappelant les alpages ! Ces écrans verts proposent aux résidents d'appréciables aires de jeu et de détente. Dès les beaux jours, ils embaument les intérieurs de leurs parfums, tout en leur apportant une note de fraîcheur.

Prélude réserve aussi d'autres espaces de prédilection pour profiter des mille et un plaisirs du grand air, mais aussi contempler sans lassitude les paysages s'offrant à la ronde : ses prolongements extérieurs privés. Aménageables au gré de vos envies, ils se déclinent dans toute leur diversité : balcon, loggia, terrasse, jardin individuel souligné de haies.

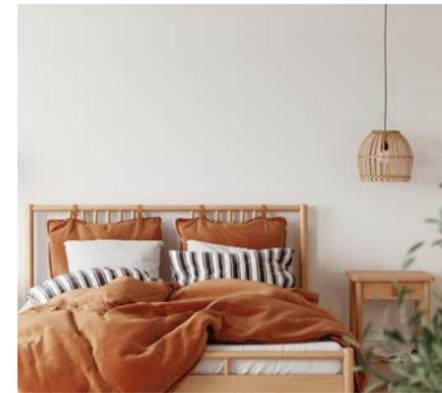


SYMPHONIE DU CONFORT

Fruits de plans bien pensés, les intérieurs de *Prélude* mettent à profit le moindre mètre carré habitable. Ils offrent un univers de sérénité au sein duquel chaque membre de la famille trouve aisément ses marques. Appréciez leur design sobre et raffiné, facilement personnalisable à votre image, ainsi que les généreuses ouvertures vitrées, conjuguées à une exposition choisie. La lumière naturelle, indispensable au bien-être, est traitée comme un véritable élément de confort.

Dès le 3 pièces, la majorité des logements tirent parti d'une double orientation aux multiples atouts : clarté maximale même en hiver. Un apport solaire et forcément gratuits réduisant la dépense énergétique, circulation optimale de l'air (particulièrement appréciable en période estivale), sensation d'espace décuplée grâce à des points de vue variés sur les environs, etc.

Du 2 au 4 pièces duplex, tous les appartements en accession communiquent avec un extérieur privatif. Faveur supplémentaire pour ceux qui se tournent vers l'est et/ou le sud : ils jouissent, au fil des heures du jour, d'un spectacle changeant et féérique offert par la montagne voisine.



COTÉ CONFORT

- Carrelage 60 x 60 cm dans le séjour, les dégagements et les pièces humides
- Parquet dans les chambres
- Sèche-serviettes, meuble-vasque avec miroir et bandeau lumineux à LED dans les salles de bains et les salles d'eau
- Faïence décorative dans les salles de bains et les salles d'eau
- Une cave par logement, au rez-de-chaussée et au premier niveau de sous-sol
- Cellier extérieur pour certains appartements
- Local vélos au rez-de-chaussée

COTÉ PERFORMANCE

- Réglementation thermique RT 2012 et certification NF HABITAT
- Fenêtres et baies avec double vitrage favorisant une parfaite isolation acoustique et thermique
- Volets roulants électriques
- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière collective au gaz

COTÉ SÉCURITÉ

- Porte palière blindée Alias avec serrure de sécurité à 9 pènes
- Résidence dotée d'accès sécurisés
- Deux niveaux de parking en sous-sol proposant deux places de stationnement par logement, ainsi que des places dédiées aux visiteurs





ACCÈS

EN VOITURE

- Depuis le centre-ville d'Annecy à 11,2 km via la route du Pont d'Onnex/ D275
- Accès à l'A41 à 9,3 km (en connexion rapide avec l'A410)

EN TRANSPORTS EN COMMUN*

CAR

- Arrêt *Chez Mermier* au pied de la résidence ligne 82 (Annecy Gare routière – Fillière Chef-lieu Thorens-Glières).
- Arrêt *Chef-lieu Villaz* à 350 m lignes 81 (Annecy Gare routière – Fillière Chef-lieu Aviernois) et 82 desservant notamment la gare routière d'Annecy en 30 min.

TRAIN

Gare d'Annecy à 11 km – TGV reliant notamment Paris-Gare de Lyon en 3h40 environ.

AVION

- Aéroport d'aviation d'affaires d'Annecy-Mont-Blanc à 11,5 km via la D175.
- Aéroport de Genève à 41,6 km via l'A41 et l'autoroute suisse n° 1.

** Distances et temps indicatifs – sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [sibra.fr](https://www.sibra.fr)*



Se sentir
bien chez soi

Les engagements du groupe PRIAMS

L'époque actuelle nous rappelle l'importance de se sentir bien chez soi. De disposer d'un logement soigneusement pensé et réalisé pour y vivre sereinement. Voilà pourquoi nous sommes engagés dans une démarche globale respectueuse du bien-être de nos acquéreurs et toujours plus vertueuse pour l'environnement.

Des programmes à proximité de tous les services et infrastructures

Nous sélectionnons des emplacements premium pour y construire des résidences qui offrent une véritable proximité de tous les services, commerces, écoles, accès aux soins et aux transports.

Une qualité de vie à l'intérieur comme à l'extérieur

Nous concevons des appartements aux surfaces intérieures spacieuses et fonctionnelles : des pièces à vivre généreuses, une séparation étudiée entre les espaces de jour et de nuit, ainsi que des prestations qualitatives. Les terrasses, balcons et jardins sont orientés de manière à capter l'ensoleillement de manière optimale.

Un paysagisme étudié pour des respirations végétales

Nos architectes paysagistes travaillent avec pour objectif que la nature et l'architecture se rejoignent, en ajoutant une dimension esthétique au cadre de vie des résidents. C'est pourquoi nous sélectionnons des terrains de taille optimale pour permettre à nos résidents de bénéficier d'espaces extérieurs de qualité.



Tél : +33 (0)4 50 23 19 13

www.priams.fr

Siège

46, avenue Gambetta - 74000 Annecy.

RCS Annecy B 488 462 730 – SAS au capital de 10 000 000€.

Architecture

Agence d'architecture AER – Annecy / Lyon

Création

Studio A. – Talloires

Visuels

Oxygen, Must Création (aquarelles), Mathilde Langevin, AdobeStock, Unsplash.

Impression

Imprimerie Courand & Associés – Tignieu-Jamezieu

Édition août 2021. Ne pas jeter sur la voie publique.

Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance. PRIAMS se réserve le droit d'apporter à tout moment des modifications sur les prestations présentées.





www.priams.fr