

# AU FIL DE L'EAU

Poisy



**PRIAMS**  
Le bien, immobilier.

## ÉDITO

---

Se sentir bien chez soi et dans son milieu naturel est plus que jamais une nécessité. En cette rentrée 2020, la prise de conscience collective est venue renforcer notre volonté de penser autrement l'avenir de l'aménagement immobilier. Un avenir toujours plus éthique, plus respectueux de l'humain et de l'environnement.

Depuis 1998, Priams n'a de cesse d'affirmer sa vision vertueuse du métier de promoteur immobilier. Entreprise engagée, au service de la collectivité, nous intégrons dans tous nos projets des réflexions approfondies sur la mobilité, l'énergie, l'eau, la gestion des déchets. Certifiés NF Habitat HQE, nous anticipons les réglementations et nous nous fixons des normes environnementales qui vont bien au-delà des exigences légales.

Si nous réalisons des résidences à taille humaine – en privilégiant des emplacements premium et une architecture durable et esthétique –, nous concevons des appartements spacieux, lumineux et fonctionnels, avec des terrasses ensoleillées et des jardins paysagers. Parce que nous privilégierons toujours le cadre de vie et le bien-être de nos résidents, comme en témoigne notre nouveau programme Au Fil De L'Eau.

Alors que l'avenir des générations futures se décide aujourd'hui, Priams reste fidèle à ses valeurs, inscrites dans sa signature de marque : «La qualité de vie. Le patrimoine en plus».



**Antoine Machado**  
*Dirigeant fondateur de Priams*



## UN LIEU DE VIE, UNE HISTOIRE

---

L'eau, source de vitalité et de bien-être, est le fil conducteur de ce nouveau programme immobilier. Baptisé tout naturellement Au Fil de L'Eau, il fait écho au ruisseau des Glaves et à son chemin ombragé bordant la résidence.

C'est à Poisy, commune où «l'on puisait l'eau» autrefois, que Priams a imaginé cet habitat où il fait bon vivre, dans le respect du site et de la nature environnante.

Implanté à l'entrée du chef-lieu – aux confluences des routes d'Annecy, de Monod et des Plants –, le programme Au Fil de L'Eau s'inscrit dans le cadre du renouvellement urbain de la commune.

A 5 km à l'ouest d'Annecy, la résidence offre un cadre de vie attrayant entre campagne, ville et montagne avec la Tournette en toile de fond. L'opportunité de construire un bel équilibre familial, à proximité des écoles, des

cafés, restaurants et petits commerces qui animent la place de l'église. Sans oublier les producteurs locaux et le centre commercial du Grand Épagny.

De multiples activités de plein air raviront petits et grands. Des randonnées pédestres aux balades à vélo pour explorer Poisy, son marais connu pour son écosystème ou encore le sentier botanique de la Montagne d'Âge.

Poisy est l'emplacement idéal pour concilier une vie personnelle harmonieuse et une activité professionnelle épanouie. Un bus, au pied de la résidence, dessert Annecy, sa gare et l'université. L'accès à l'autoroute A41, en direction de Chambéry, Lyon ou Genève, est à seulement 10 minutes.

Bienvenue Au Fil de L'Eau.





## UNE ARCHITECTURE HARMONIEUSE ET INTEMPORELLE

---

Dans cet environnement naturel à la fois paisible et vivant, le parti pris architectural repose sur l'intégration équilibrée de quatre bâtiments aux lignes traditionnelles. Une disposition privilégiant verdure et espaces paysagers. Avec son jardin en cœur d'îlot et ses percées visuelles entre chaque bâtiment, Au Fil de L'Eau respire la douceur de vivre.

L'authenticité des matériaux est soulignée par la combinaison de tonalités blanc cassé/sable et bois clair, associées à la teinte champagne doré des garde-corps, aux tuiles couleur brun-rouge et au soubassement en pierre. Une composition raffinée qui entre en parfaite résonance avec le lieu, ancré entre campagne, ville et montagne.

Les bâtiments avec toit à deux pans – une typicité de la commune –, disposent de loggias habillées de bois. Des espaces extérieurs chaleureux, dans le prolongement des logements, pour passer d'agréables moments en famille.



## AUX ALENTOURS

---

Proximité avec toutes les commodités



**Bus Ligne 1**

Direction Annecy / Gare / Université



**2 min**

Écoles maternelle + primaire + crèche (90 places)

**5 min**

Collège Simone Veil

Péage Annecy Nord

**8 min**

Centre Hospitalier Annecy Genevois

Magasins et commerces d'Épagny Metz-Tessy

**15 min**

Annecy

**15 min**

Collèges et lycées de l'agglomération annécienne





## EN DÉTAIL

- Appartements du 2 au 5 pièces avec jardins, loggias ou terrasses
- Accès unique, en voiture, aux parkings et garages en sous-sol
- Places de stationnement visiteurs en extérieur
- Liaisons piétonnières traversantes
- Locaux à vélos en pied d'immeuble

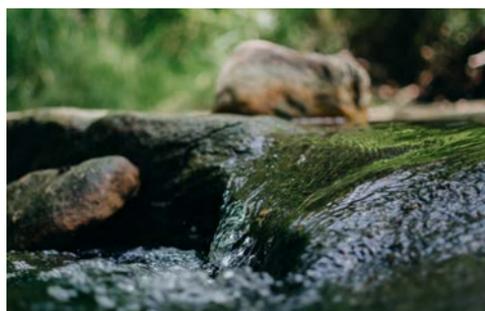
---

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

*«Les bâtiments de la résidence se fondent dans leur environnement, grâce à des volumes simples, à l'architecture intemporelle. Les orientations optimisent l'ensoleillement et permettent de dégager des vues, notamment sur la Tournette à l'Est. Notre équipe a imaginé une résidence à taille humaine, en adéquation avec les particularismes de l'emplacement et de l'architecture résidentielle environnante. Notre parti pris conjugue ainsi intimité et centralité, modernité et nature. Un lieu de vie convivial, adapté à l'épanouissement familial, donnant à ce projet une véritable dimension patrimoniale.»*

*AER Architectes*





## UN PAYSAGE VÉGÉTAL ET MINÉRAL

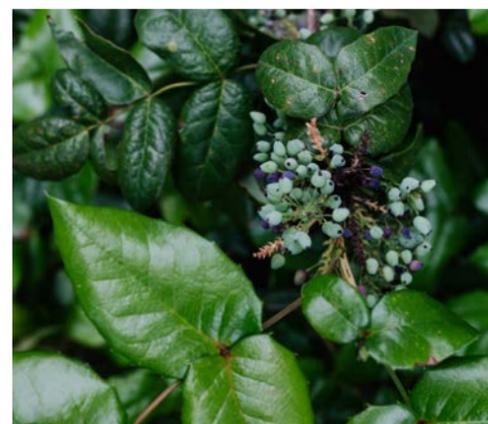
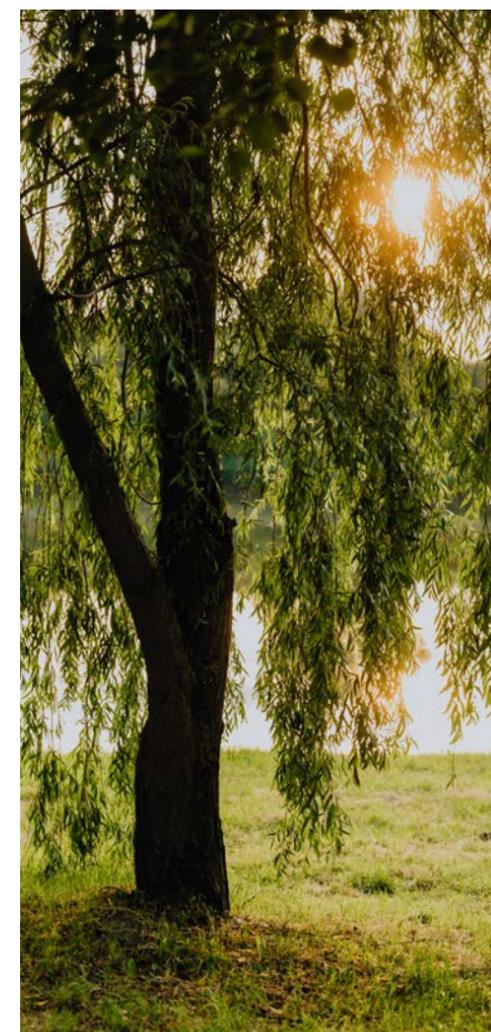
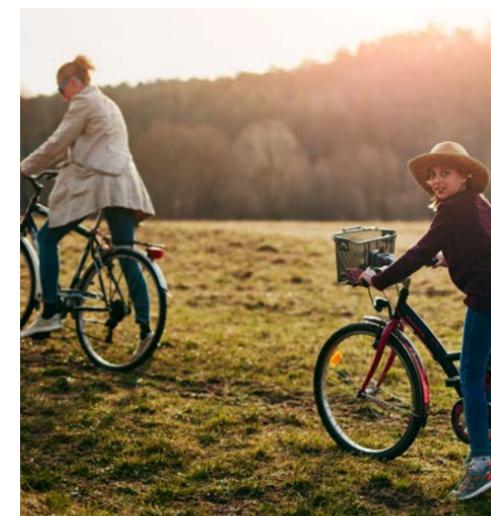
---

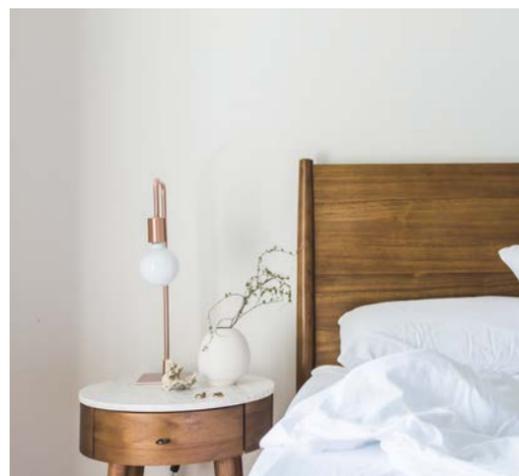
L'intégration paysagère est l'un des atouts charme du programme Au Fil De L'Eau. Pour un cadre de vie en accord avec l'environnement naturel, un espace végétalisé a été imaginé autour d'une placette, au cœur de la résidence. Des aménagements extérieurs, composés de bancs à la jonction des liaisons piétonnes, sont ponctués par des massifs de rosiers, d'hortensias, de vivaces et de graminées. Pour les jardiniers en herbe, trois aires de compost de 10 m<sup>2</sup> sont prévues en cœur d'îlot.

Dans ce parc aux allures champêtres, une piste cyclable est accessible au Sud de la résidence, en direction de la route de Monod. Une bande végétale de transition – alternant arbres en cépées, à tiges élancées et massifs arbustifs – sécurise le passage des vélos en bord

de voirie. La douceur de vivre est aussi présente dans les jardins privés, délimités par des haies d'arbustes persistants. Un parking paysager complète l'aménagement. Tout a été pensé pour le bien-être des résidents et le plaisir des yeux.

Pour finir la visite sur une note mêlant végétal et minéral, en limite Est de la résidence, une promenade arborée longe le ruisseau des Glaves avec sa passerelle en bois. Des plantations d'arbres viennent étoffer cette zone déjà boisée dont la biodiversité sera préservée, notamment par l'installation de nichoirs pour accueillir la petite faune.





## LES PRESTATIONS

---

Attentivement sélectionnés, les aménagements intérieurs sont le reflet du lieu, de l'architecture et des espaces paysagers. Dans le respect de l'environnement et conformément à la norme NF Habitat, la résidence Au Fil de L'Eau bénéficie d'une conception bioclimatique et d'une orientation laissant largement pénétrer la lumière naturelle dans les appartements et dans les espaces extérieurs. Plus agréables à vivre, plus écologiques, plus économiques, les logements sont dans l'air du temps et respirent le bien-être. Parce que l'on n'a jamais eu autant besoin de se sentir bien chez soi.

### POUR VOTRE CONFORT

- Système d'isolation thermique haute performance
- Volets roulants électriques radiocommandés
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire par chaudière individuelle gaz à condensation
- Ventilation mécanique de type hygro-réglable
- Portes intérieures avec parement matricé fini d'usine
- Portes de placards Coulidoor avec choix de couleurs
- Appareillage électrique Legrand avec choix de couleurs
- Carrelage grès cérame Marazzi format 60 x 60 cm avec choix de couleurs dans le séjour, la salle de bains et les WC
- Faïence Marazzi format 30 x 60 cm avec choix de couleurs
- Parquet Bauwerk contrecollé épaisseur 14 mm avec choix de couleurs dans les chambres
- Peinture lisse blanche sur murs et plafonds

### POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

- Salle de bains équipée d'un plan vasque et d'un meuble Duravit Durastyl avec miroir et éclairage
- Baignoire ou douche Duravit D-Code
- Sèche-serviettes électrique Acova
- WC suspendus. Abattant avec amortisseur de fermeture
- Terrasses revêtues de dalles Marazzi grès cérame pleine masse 60 x 60 cm
- Terrasses équipées d'une applique lumineuse et d'une prise électrique extérieure
- Caves en sous-sol

---

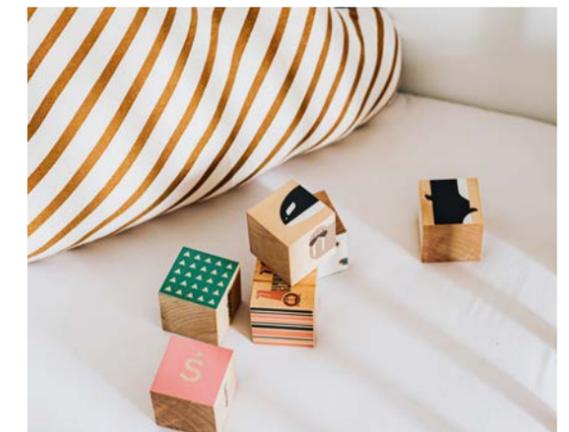
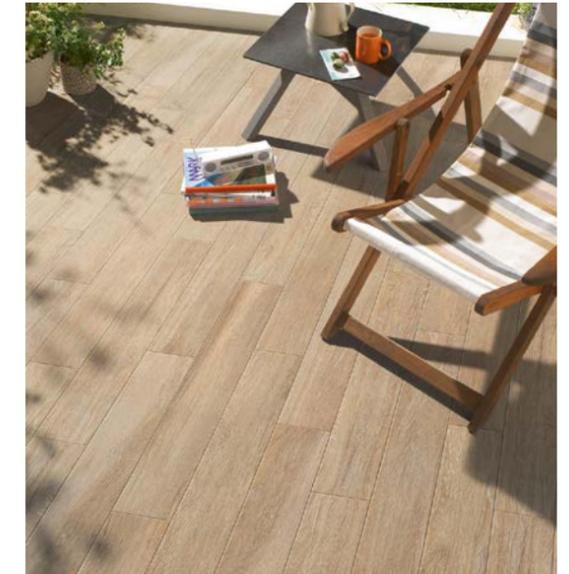
### POUR L'AGRÉMENT COLLECTIF

- Aménagement et décoration raffinée des halls d'entrée, des communs et des ascenseurs
- Aménagement paysager soigné

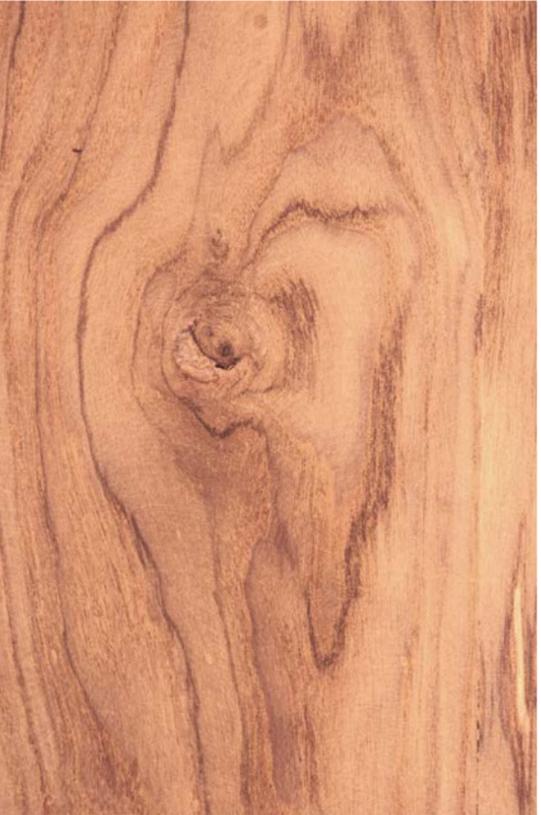
---

### POUR VOTRE TRANQUILLITÉ

- Garages en sous-sol sécurisés avec contrôle d'accès par télécommandes individuelles
- Portes palières blindées Alias 9 pènes
- Contrôle d'accès sur toutes les entrées de la résidence
- Vidéophone mural main libre à grand écran







# LES ATOUTS DU PROGRAMME

---

## **HABITER ET/OU INVESTIR DANS UN SECTEUR PRIVILÉGIÉ DU GRAND ANNECY**

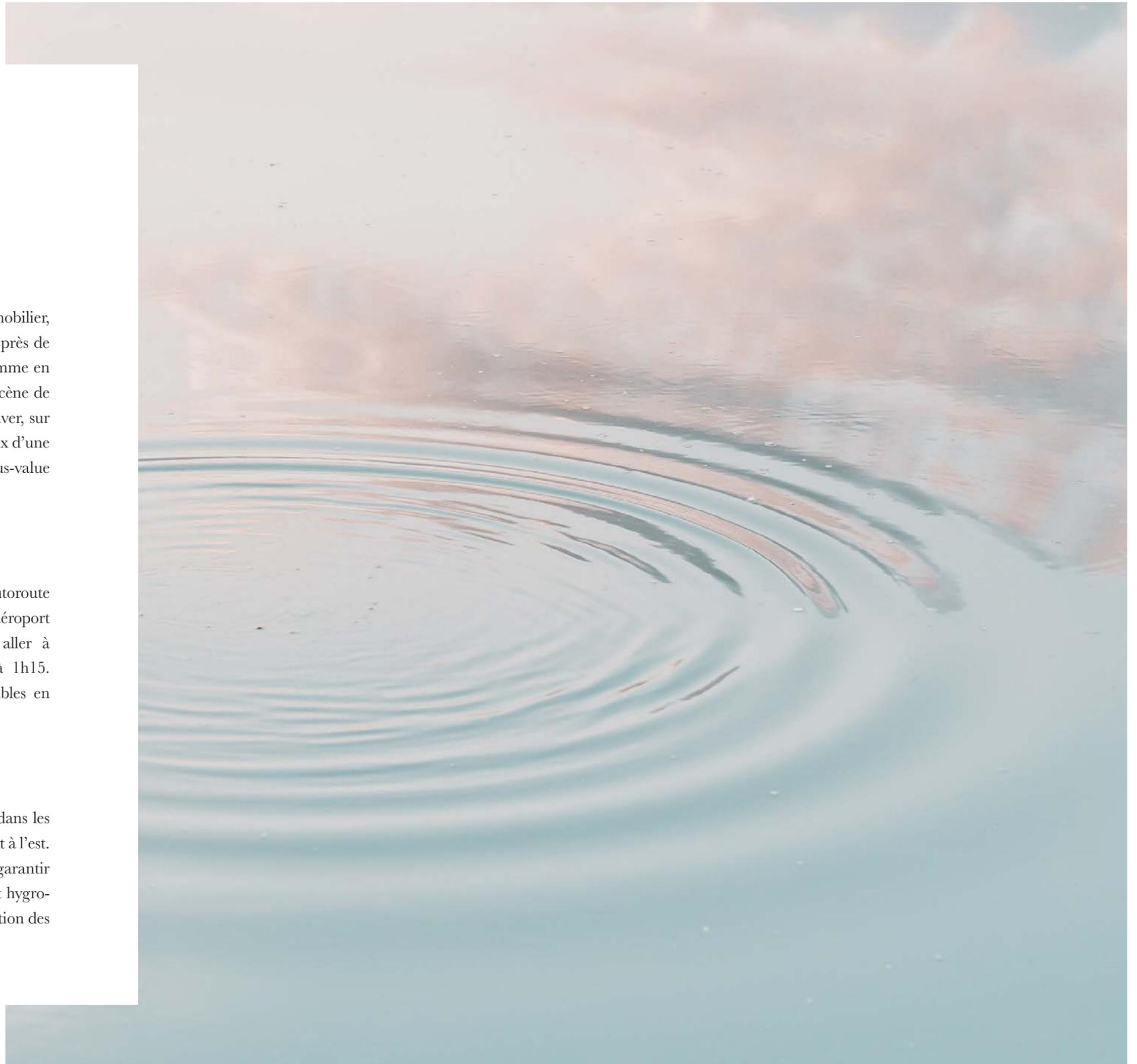
Classée « Ville où l'on vit le mieux » en 2020, Annecy est très convoitée sur le plan immobilier, et y demeurer est un privilège. Son lac est à quelques minutes de la résidence, tout près de sa vieille ville et de son château. Sa renommée gastronomique n'est plus à faire, comme en témoigne le nombre de chefs étoilés. Pour les amateurs de culture et de sport, une scène de théâtre nationale et de nombreuses activités sportives sont proposées. Été comme hiver, sur l'eau ou à la montagne. Investir dans le programme Au Fil de L'Eau, c'est faire le choix d'une qualité de vie à nulle autre pareille, et profiter d'une opération immobilière à forte plus-value patrimoniale.

## **UNE SITUATION ET UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNELS SUR LES HAUTEURS D'ANNECY**

La résidence est facile d'accès pour les déplacements en voiture, avec l'entrée d'autoroute Annecy Nord à 10 minutes, sans traverser la ville. Genève est à 30 minutes et l'aéroport international de Genève Cointrin à 40 minutes. Il faut compter 1h30 pour aller à Grenoble ou Lyon. Les stations de ski de Megève ou Chamonix se trouvent à 1h15. Pour skier en famille, La Clusaz, le Grand-Bornand et la Croix-Fry sont accessibles en seulement 45 minutes. Enfin, un TGV dessert Paris Gare de Lyon en 3h45.

## **UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE SELON LA CERTIFICATION NF HABITAT**

Les appartements de la résidence Au Fil de L'Eau sont particulièrement lumineux dans les pièces à vivre et sur les terrasses ou jardins orientés majoritairement au sud, à l'ouest et à l'est. Si Priams construit ses programmes selon la certification NF Habitat, c'est pour garantir une meilleure qualité de l'air intérieur, une fonctionnalité des logements, un confort hygrothermique et acoustique, ainsi qu'une performance énergétique associée à une réduction des consommations d'eau.





Espace Conseils

46, Avenue Gambetta 74000 Annecy

Tél: +33 (0)4 50 23 19 13 – [info@priams.fr](mailto:info@priams.fr)

[www.priams.fr](http://www.priams.fr)

---

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

**Architecture**

AER Architectes – Annecy

**Création**

Studio A. – Talloires

**Visuels**

Oxygen, Stéphane Candé, Charlein Gracia, fvstudio, Vlad Ionut,  
Karolina Grabowska, Minh Pham, Jeff Sheldon, Tatiana Syrikova, Isabelle Taylor,  
Duravit, Bauwerk, Marazzi, AdobeStock, Pexels, Unsplash, Shutterstock

**Impression**

Imprimerie Courand & Associés – Tignieu-Jamezieu

Édition septembre 2020.

Ne pas jeter sur la voie publique.

Priams - 46, Avenue Gambetta - 74000 Annecy.

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





**PRIAMS**  
Le bien, immobilier.

[www.priams.fr](http://www.priams.fr)