



AZUR
Annecy-le-Vieux

SOMMAIRE

03 ÉDITO

LE CADRE DE VIE

05 Annecy

06 L'emplacement

AZUR

07 La résidence

09 Le mot de l'architecte

10 Le mot du paysagiste

11 Les appartements intimistes

12 Les Lodges :
Duplex jardin & appartements indépendants

13 Prestations appartements et Lodges

15 Les Villas

16 Prestations Villas



ÉDITO

EDIFIM & PRIAMS



Jean-Luc D'AURA
Président EDIFIM



Antoine MACHADO
Président PRIAMS

Bâisseurs, entrepreneurs et acteurs locaux au service des villes et des territoires, c'est tout naturellement qu'EDIFIM et PRIAMS ont mis en commun leurs compétences respectives pour réaliser le projet AZUR, sur la commune d'Annecy-le-Vieux.

Notre ambition commune est de concevoir un patrimoine valorisé et durable pour nos clients. L'atteinte de cet objectif commun passe par le choix d'emplacements de premier ordre, une conception architecturale soignée et respectueuse de son environnement, mais aussi par le choix de modes constructifs toujours plus performants et écoresponsables.

Azur est le fruit de cette collaboration.

C'est dans ce lieu de vie unique, où il fait bon vivre, que nous avons conçu une résidence qui répondra aux exigences et attentes des acquéreurs, en conjuguant esthétique, confort et respect de l'environnement : nos valeurs communes.



LE CADRE DE VIE



ANNECY



EN CHIFFRES

-  **12 944** entreprises
-  **98** écoles
-  **2,5 à 3 millions** de touristes / an
-  **260** équipements sportifs
-  **50 stations de ski** en Haute-Savoie
-  **36** établissements culturels
-  **2 aéroports** majeurs : Genève (40 min) et Lyon Saint-Exupéry (1h20)
-  **3 pôles universitaires** et de recherche

LA VENISE DES ALPES

Entre lac et montagnes, la capitale de la Haute-Savoie séduit autant par la qualité de vie qu'elle offre que par son solide dynamisme économique porté, entre autres, par sa diversité culturelle, le tourisme, le sport et l'industrie.

Première agglomération à avoir été labellisée Ville d'Art et d'Histoire, Annecy marie cette richesse patrimoniale à l'effervescence d'une ville moderne.

Ici, au bord du lac turquoise, les actifs épris de montagne et de nature trouveront un bassin riche d'emplois et d'activités sportives (piste cyclable autour du lac, proximité des stations de ski...) et culturelles (festival du cinéma d'animation, fête du lac...), pour une vie citadine douce et harmonieuse.

ANNECY-LE-VIEUX, UNE QUALITÉ DE VIE PRIVILÉGIÉE

Idéalement située sur les premières hauteurs d'Annecy-le-Vieux, la résidence Azur est un îlot de sérénité aux portes de la ville.



**Chef-lieu
Centre
commercial
des Tilleuls**
5 min



Le lac
10 min

**Annecy
Centre-ville**
10 min

**Écoles
maternelles
& primaires**
5 min

**Galeries
Lafayette**
9 min

**Collège
d'Evires**
4 min

**Centre
commercial
Carrefour**
15 min

Un emplacement aux multiples atouts

Vous trouverez à proximité toutes les structures scolaires de la maternelle au lycée, l'IUT, des espaces verts et de loisirs ainsi que le parc d'activités des Glaisins, accessibles en quelques minutes.

De nombreuses connexions de transports en commun permettent de rallier le centre d'Annecy et le lac en quelques minutes.

**Parc d'activités
des Glaisins**

15 min

**Quartier
universitaire
IUT et IAE**

10 min
12 min

**A41 vers Aix-les-Bains,
Genève, Chambéry, Lyon**

7 min

La Clusaz / Les Aravis

35 min



UN COCON DE CALME ET DE VERDURE

LA RÉSIDENCE

AZUR, c'est un cadre de vie privilégié hors du temps, entre ville et campagne. Ici, la verdure s'invite entre chaque bâtisse, elle crée à la fois la connexion et l'intimité, le chemin et la rencontre.

La résidence, telle un hameau, vous propose plusieurs possibilités d'habitation de l'**appartement intimiste** aux **attiques** majestueuses, du **duplex jardin** avec accès privatif aux **belles villas jumelées**. Toutes com-

muniées autour d'un concept paysager soigné garantissant à la fois le trait d'union entre les habitants tout en créant leur cocon.

Les mobilités douces, la promenade et les espaces collectifs de détente sont au cœur du projet paysager, pensé pour faire de ce havre de paix un îlot de biodiversité.

Autant d'atouts qui feront d'AZUR un lieu de vie paisible, où retrouver votre vraie nature.

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT & BIEN-ÊTRE

La résidence a été conçue dans un équilibre parfait entre confort et respect de l'environnement.

À ce titre, **nous nous engageons à vous apporter un niveau de consommation énergétique inférieur de 20% aux normes exigées par la Réglementation Thermique 2012.**

Sensibles à notre impact sur l'environnement, **nous adoptons un mode constructif innovant et éco-responsable, en utilisant notamment du «béton bas carbone» ainsi que des matériaux bio-sourcés.**



“Azur offre une diversité de types d'habitat dans un cadre verdoyant où la part belle est faite aux aménagements paysagers. Villas jumelées, logements en habitat intermédiaire et logements collectifs se côtoient pour s'insérer au mieux dans le tissu bâti existant.

Les bâtiments s'étagent dans la pente naturelle du terrain et s'intègrent harmonieusement dans ce site d'exception, ménageant des vues sur le grand paysage.

Le programme propose des logements

lumineux, aux surfaces généreuses et aux orientations multiples garantissant le confort de vie et la qualité d'usage de ses futurs habitants. Les espaces de vie se prolongent sur l'extérieur au travers de terrasses confortables qui s'ouvrent sur un panorama unique.

Le langage architectural du projet est à son image : varié et soigné. Une harmonie de couleurs et matériaux apporte cohérence et unité à l'opération sans toutefois l'uniformiser.

“Azur, c'est aussi une attention particulière envers la démarche environnementale avec des structures mixtes béton bas carbone et ossature bois, des isolants écologiques et des bardages biosourcés.

C'est assurément un cadre de vie privilégié avec un traitement paysager qualitatif qui ménage promenade et transitions paysagères, favorise les mobilités douces et offre des espaces partagés de convivialité.”

LE MOT DE L'ARCHITECTE

Chloé VIRETTE
AER ARCHITECTES
Annecy

AER
ARCHITECTES



LE MOT DU PAYSAGISTE

Atelier FONTAINE
Architecture paysagère
Epagny Metz-Tessy



Nichoires
à oiseaux

Développer la biodiversité et la rencontre entre les habitants

Vivre sur les premiers contreforts d'Annecy-le-Vieux, c'est avoir la chance d'habiter dans un site paysager d'exception en belvédère sur le bassin Annécien et son lac, avec en perspective les massifs montagneux du Parmelan, du Mont Veyrier et des Bauges.

Le projet paysager conforte l'esprit du lieu en l'intégrant dans un cocon végétal tout en préservant les vues :

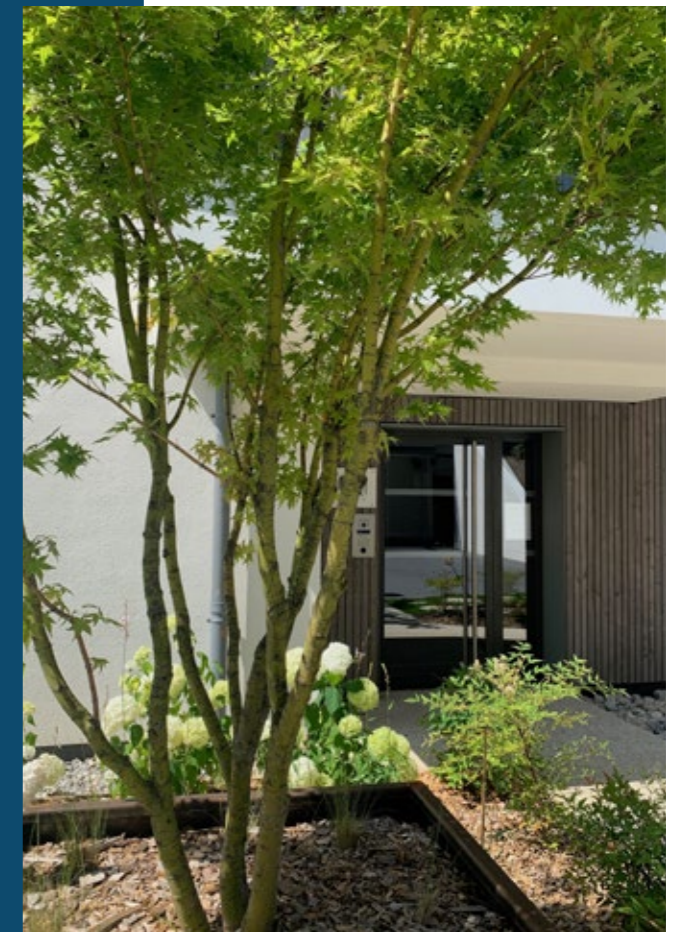
- Développement de lisières d'essences locales, multistrates, mélangeant arbres et arbustes variés favorables à la biodiversité,
- Création d'une promenade paysagère indépendante des voiries et permettant de relier les différentes strates du projet,
- Intégration d'un espace collectif de convivialité, plantation d'arbres fruitiers,
- Traitement végétal et minéral soigné des entrées, plantations d'animations au fil des saisons et de résidentialisation le long des bâtiments,
- Accompagnement végétalisé de la voirie de desserte aménagée comme une voie résidentielle apaisée.



Écran végétal à
essences variées



Massif fleuri



Arbre à port élargi

LES APPARTEMENTS INTIMISTES

La résidence AZUR propose des appartements spacieux, allant du 2 au 5 pièces attique.

Nichés au cœur de petites copropriétés, les appartements se veulent intimistes, avec chacun des espaces extérieurs protégés, en harmonie avec le cadre naturel qui les entoure.

Les attiques seront aussi majestueux qu'uniques, profitant de grandes hauteurs sous toiture, sublimés par des emprises vitrées hors normes.



LES LODGES :

JARDINS INDIVIDUELS & APPARTEMENTS INDÉPENDANTS



Déclinés du 3 au 5 pièces et imaginés au croisement de l'appartement et de la maison mitoyenne, les bâtiments avec accès indépendants disposent tous d'un plan unique.

L'architecture et l'implantation de ces unités offrent aux appartements un espace de vie au style singulier.

Afin de parfaire l'esprit « maison » de ces logements, chacun possède son entrée privée, complétée par de généreux espaces extérieurs en rez-de-jardin ou à l'étage, promettant de joyeux moments en famille ou entre amis.

PRESTATIONS

APPARTEMENTS & LODGES



Exemple de 5 pièces duplex

RDC

1^{er} étage

Exemple de 2 pièces

ESTHÉTIQUE

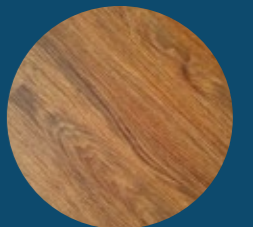
- Portes de distribution à âmes tubulaires avec choix de panneaux décoratifs assortis aux cadres d'huisserie
- Carrelage dans l'entrée, le séjour et la cuisine en grès cérame, format 60x60 cm
- Parquet bois contrecollé dans les chambres (choix de teinte dans les essences de la gamme)
- Un mur par pièce en papier peint dans la gamme ARTE ou équivalent
- Faïence toute hauteur sur les 3 pans de murs dans les salles de bains et/ou d'eau
- Salles de bains et/ou d'eau équipées avec vasque, meuble vasque, bandeau lumineux et miroir

SÉCURITÉ

- Portes palières blindées à 9 pènes
- Liaison avec les appartements par vidéophone
- Garages fermés en sous-sol sécurisés
- Locaux 2 roues sécurisés

CONFORT

- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière individuelle gaz
- Menuiseries des fenêtres et baies vitrées bois et aluminium avec rupture de pont thermique
- Double vitrage isolant peu émissif avec isolation thermique renforcée
- Occultation des baies et fenêtres par volets roulants motorisés avec centralisation et Brise Soleil Orientables (BSO) pour les baies vitrées des séjours
- Cloisons de 72 mm sur ossature avec 45 mm d'isolant en laine minérale
- WC suspendus avec tablette et lave-mains selon plans, faïencés toute hauteur au droit de l'unité
- Portes de garage individuelles motorisées



VIVRE AU FIL DES SAISONS



En jouant sur les volumes et la communication entre les différents espaces de vie, en proposant des prestations soignées et des pièces baignées de lumière ouvertes sur des extérieurs verdoyants, les intérieurs d'AZUR sont de véritables écrans de quiétude.



LES VILLAS

L'architecture moderne et minimaliste du projet AZUR prend tout son sens au sein des villas jumelées. En effet, ces 4 villas 5 pièces se fondent gracieusement dans la nature grâce à leur dessin élégant et leurs généreux espaces extérieurs.

Ces îlots indépendants ont été conçus comme de véritables havres de paix. Aucun vis-à-vis ne viendra perturber la quiétude des lieux, grâce à une implantation intelligente et à un filtre végétal entre chaque propriété.

Des brise-soleil orientables créeront quant à eux chaleur et lumière à la carte. Fonctionnels et élégants, ils sont un atout design ainsi qu'un réel avantage thermique et écologique pour les futurs propriétaires.

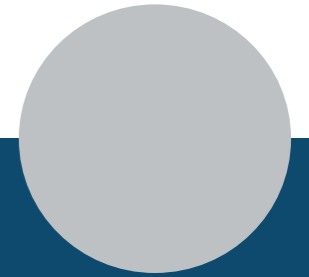
Ici, tout a été pensé pour le confort des résidents : garage communiquant directement avec l'intérieur de la villa, dressing, buanderie, suite parentale donnant sur une grande terrasse, 3 chambres avec de nombreux rangements, terrasses à l'étage protégées par des claustras.



PRESTATIONS

VILLAS

Rez-de-jardin

1^{er} étage

CONFORT

- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière individuelle gaz, avec plancher chauffant hydraulique au RDC
- Menuiseries des fenêtres et baies vitrées bois et aluminium avec rupture de pont thermique
- Double vitrage isolant peu émissif avec isolation thermique renforcée
- Occultation des baies et fenêtres par brise-soleil orientables
- Cloisons de 72 mm sur ossature avec 45 mm d'isolant en laine minérale
- WC suspendus avec tablette et lave-mains selon plans
- Prise de courant et point lumineux dans les garages
- Système domotique permettant la gestion des volets roulants et du chauffage à distance

ESTHÉTIQUE

- Portes de distribution à âmes tubulaires avec choix de panneaux décoratifs assortis aux cadres d'hubriserie
- Carrelage dans l'entrée, le séjour et la cuisine en grès cérame format 60x60 cm
- Parquet bois contrecollé dans les chambres (choix de teinte dans les essences de la gamme)
- Un mur par pièce en papier peint dans la gamme ARTE ou équivalent
- Faïence toute hauteur sur les 4 pans de murs dans les salles de bains et/ou d'eau
- Salles de bains et/ou d'eau équipées avec vasque, meuble vasque, bandeau lumineux et miroir

SÉCURITÉ

- Portes palières blindées à 9 pènes

NOS RÉFÉRENCES SUR LA COMMUNE



CARRÉ DES SENS
Annecy-le-Vieux
Réalisation : Edifim



QUINTESSENCE
Annecy-le-Vieux
Réalisation : Priams



VILLA SAINT EXUPÉRY
Annecy-le-Vieux
Réalisation : Edifim



SERENITY
Annecy-le-Vieux
Réalisation : Priams

Une coréalisation

EDIFIM

Le bonheur à tous les étages

&



PRIAMS

Le bien, immobilier.

Siège Social
6 Avenue du Pont-Neuf
Cran-Gevrier
74960 ANNECY
www.edifim.fr

Siège Social
46, avenue Gambetta
74000 Annecy
www.priams.fr

09 70 51 58 58

azur-annecy-le-vieux.com

Architecte

AER Architectes - Annecy

Création

Merci Creative - wearemerci.com

Crédit photos

Anna Ivanova, Merci Creative, Shutterstock, Unsplash, Limpid, Valentin Studio

Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance.

Edifim et Priams se réservent le droit d'apporter à tout moment des modifications sur les prestations présentées.