



Seynod



CARRÉ LOUIS

PRIAMS



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, nous intégrons dans tous nos projets des réflexions approfondies sur la mobilité, la biodiversité, l'énergie, l'eau, le traitement des déchets, etc. Certifiés NF Habitat HQE, nous anticipons les réglementations et nous nous fixons des objectifs qui vont au-delà des exigences légales.

Avec *Carré Louis* à Seynod, commune déléguée d'Annecy, nous proposons une résidence RT 2012 -10% bénéficiant du label E2C1 : double ou triple orientation majoritaire, toits-terrasses végétalisés participant à la gestion des eaux pluviales, éclairage naturel des escaliers... Ces dispositions garantissent aux acquéreurs un lieu de vie agréable, ainsi que des appartements économes en énergie, mais aussi méritants sur le plan de l'empreinte carbone.

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

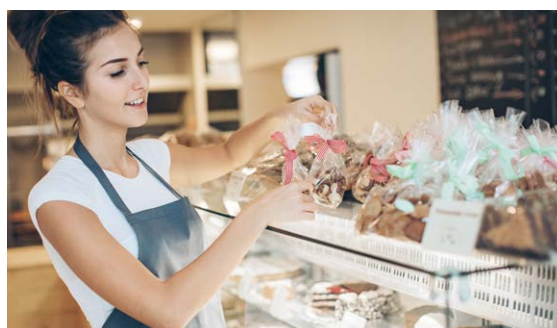
PRIAMS
Le bien, immobilier.





ANNECY-SEYNOD

ENTRE LAC ET MONTAGNE, LE CHARME
D'UNE VILLE PLEINE D'ÉNERGIE



Adossée au massif des Bauges, bordée par le lac le plus pur d'Europe, la commune Annecy-Seynod a le privilège de se développer au sein d'un cadre naturel d'une beauté exceptionnelle. Ses multiples atouts, source de plénitude à l'année, lui ont d'ailleurs valu de se hisser à la première place du palmarès 2021 des villes où il fait bon vivre.

Le moteur économique d'un bassin dynamique

Vivier d'entreprises phares (Dassault, Millet, Salomon, Entremont, Mobalpa...), la cité haut-savoyarde est le cœur battant d'un territoire de quelque 93 000 emplois. Le Grand Annecy rayonne en capitalisant sur des événements internationaux (festival du film d'animation, marathon du lac d'Annecy...) et sur quatre filières clés : mécatronique, image-multimédia, industrie du sport, tourisme d'affaires.

La mobilité, vecteur d'attractivité

Connectée à Lyon et à Grenoble en 1h30 via les autoroutes, la belle citadine bénéficie d'une offre de transports performante : réseau de bus, TER, TGV, navettes lacustres, pistes cyclables... La ligne 2 du Léman Express conduit les actifs transfrontaliers directement à Genève en 1h15.

Bien-être au grand air

Les habitants assouvissent toutes leurs envies de pleine nature : sur terre (randonnée, VTT...), dans l'eau (plaisance, paddle...) ou dans les airs (parapente...). Sans oublier les joies de la glisse hivernale dans les stations du Semnoz à 17 km, du Grand-Bornand ou de La Clusaz à 34 km.

BORDÉE
PAR LE
LAC
LE PLUS
PUR
D'EUROPE



L'ADRESSE

IDÉALE POUR JOINDRE L'AGRÉABLE À L'UTILE

Carré Louis vous ouvre ses portes dans le secteur résidentiel des Bressis, empreint de quiétude. Grâce à sa localisation attractive, la résidence vous permet de profiter du meilleur des équipements et services de la commune.

Quand le quotidien devient si facile à vivre

Toutes les commodités essentielles (pharmacie, boulangerie, mairie...) vous accueillent à deux pas. Dans un rayon de 850 m, deux supermarchés et le marché de Seynod vous simplifient les courses. Côté mobilité, vous rejoignez la gare d'Annecy en 11 min de bus ou vous accédez rapidement à l'A41.

Une grande sérénité familiale

Les parents accompagnent les petits à la crèche multi-accueil Calimuse ou les plus grands au groupe scolaire Le Cep à 350 m. Les adolescents étudient au collège

Le Semnoz, au lycée public Charles-Baudelaire ou au lycée privé Les Bressis à moins de 1,1 km.

Des loisirs à proximité

Nul besoin d'aller loin pour vous distraire : club de boxe, piscine l'Île Bleue, gymnase Les Carillons, médiathèque, salle de spectacles L'Auditorium sont à distance piétonne. À un kilomètre, le Polyèdre propose également quelque 40 activités pour tous : zumba, danse, peinture, yoga...

Des week-ends à l'esprit de vacances

Une fois passée l'animation de la semaine, c'est un plaisir de pouvoir se dépayser tout près ! Flâner dans les ruelles de la vieille ville d'Annecy ou dans les jardins de l'Europe, emprunter la voie verte pour faire le tour du lac, déguster une glace au bord de l'eau, admirer un coucher de soleil au col de Forclaz...



TANT DE LIEUX D'INTÉRÊT RAPIDEMENT ACCESSIBLES*

- | | |
|--|---|
| ■ Centre commercial Courier à 3,1 km | ■ Parc du Pré de Vassy à 750 m |
| ■ Centre commercial La Galerie – Val Semnoz à 3,3 km | ■ Parc du Clos des Oiseaux à 850 m |
| ■ Théâtre Les Têtes de l'Art à 2 km | ■ Voie verte du tour du lac d'Annecy à 3,4 km |
| ■ Théâtre des Collines / Renoir à 2,1 km | ■ Plage de l'Impérial à 5,2 km |
| ■ Centre historique d'Annecy à 2,6 km | ■ Plage d'Albigny à 5,4 km |
| | ■ Centre hospitalier Annecy Genevois à 9,1 km |

* Distances indicatives – sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [sibra.fr](https://www.sibra.fr), [annecy.fr](https://www.annecy.fr), [grandannecy.fr](https://www.grandannceny.fr), [lac-annecy.com](https://www.lac-annecy.com)



SIGNATURE

ARCHITECTURALE AU CARACTÈRE SINGULIER

C'est à la rencontre des rues Louis-Bréguet et des Grandes-Teppes que se dévoile *Carré Louis*. Bordées d'aménagements paysagers embellissant le cadre de vie de ses habitants, comme des riverains, les quatre unités résidentielles composant le projet accueillent entre 10 et 13 appartements chacune. Elles sont agencées en carré autour d'un écrin de verdure et de stationnements extérieurs jouant de discrétion grâce à leurs pavés enherbés ou à la pergola végétalisée qui les coiffe.

Par mimétisme avec les habitations environnantes, des séquences de toiture à deux pans donnent aux attiques un esprit de maison sur le toit. L'enduit de teinte claire, le métal gris, ainsi que le bardage aspect bois rythmant certains volumes, confèrent à cette réalisation une esthétique à la fois contemporaine et chaleureuse.

Le mot de l'architecte

« La résidence vient s'inscrire dans un quartier, aujourd'hui en mutation, reflétant architecturalement des périodes successives ayant marqué le développement urbain de Seynod et de ses communes limitrophes : habitat collectif des années 60 qui présentait des idées très novatrices pour l'époque ne serait-ce qu'en matière d'espaces verts, mais aussi maisons individuelles et locaux d'activités. Dans ce contexte, il nous a semblé intéressant de concevoir pour *Carré Louis* un projet opérant une transition harmonieuse et dont l'écriture serait née de ces modèles qui l'environnent. Les toitures à pans, le travail sur l'horizontalité soulignant les différents étages, les cages d'escalier en façade éclairées naturellement, sont autant de détails de composition s'inspirant en droite ligne de ceux qui caractérisent les constructions alentour. Nous avons ainsi poursuivi l'histoire des lieux, tout en y intégrant de la modernité. Cet aspect contemporain se matérialise par le biais des toits-terrasses végétalisés, du bardage à claire-voie soulignant les balcons et leur cellier extérieur, etc. »

Virginie Serain – Agence d'architecture ARCH²O



SE METTRE AU VERT

TOUT EN RESTANT CHEZ SOI

Un des atouts phares de ce projet est bien la part belle laissée aux espaces paysagers. Tous les appartements de *Carré Louis* jouissent des agréments d'un prolongement privatif, voire de deux pour certains. La disposition, le dessin et la profondeur des balcons permettent à leurs occupants de les investir pleinement, tout en profitant des bienfaits du soleil.

Le retrait des attiques de trois bâtiments fait place à de spacieuses terrasses plein ciel multi-orientées, communiquant avec la plupart des pièces principales. Très agréables, elles sont ombragées par des casquettes en toiture, ou des pergolas se prêtant à être animées de plantes grimpantes fleuries et parfumées.

CARRÉS JARDINÉS DE PLANTES CONDIMENTAIRES ET AROMATIQUES

Au rez-de-chaussée, des jardins individuels avec terrasse se développent dans l'intimité de haies variées. Ils coexistent avec le cœur d'îlot paysagé avec soin, ainsi que ses espaces de détente et de découverte du milieu végétal, comme de la petite faune : placette avec bancs

et plots d'assise en bois, nichoirs à oiseaux et hôtels à insectes, carrés jardinés de plantes condimentaires et aromatiques, cheminements doux,

pas de bois invitant à flâner parmi les massifs, etc. Des aménagements offrant une approche à la fois ludique et pédagogique qui feront la joie des plus jeunes !







UN CONFORT

TOUT EN LUMIÈRE

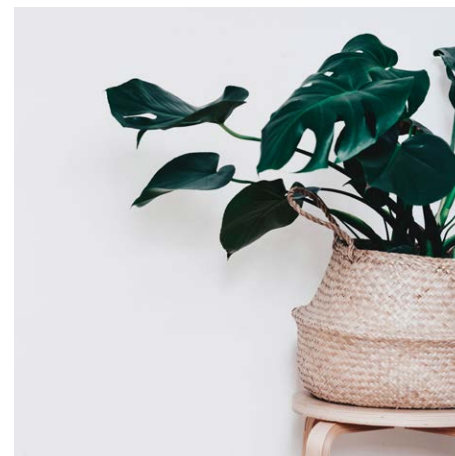
Du 2 au 5 pièces, en passant par des duplex 3 et 4 pièces, *Carré Louis* propose une large diversité d'appartements. Leurs plans sont judicieusement conçus pour répondre à chaque style de vie recherché et typologie de foyer.

L'implantation et l'organisation du projet privilégient le meilleur ensoleillement possible. Nombreux sont ainsi les intérieurs à tirer parti d'une double ou d'une triple exposition combinant les atouts : clarté maximisée même en période hivernale, aération optimale très appréciable en été, points de vue variés. Cette ambiance chaleureuse, qui s'invite dans la sphère

privée, est avantagée par de grandes baies vitrées.

Chaque détail d'aménagement comptant pour faire la différence et conforter le bien-être, tous les logements disposent d'un séjour intégrant une cuisine ouverte propice aux échanges. Ils profitent aussi pour certains d'un espace de rangement prenant la forme d'un cellier (sur le balcon ou la terrasse) ou d'une cave en sous-sol*. Faveur en plus pour certains appartements à vocation familiale : une suite parentale avec salle d'eau privative.

* Selon lot



CÔTÉ CONFORT

- Carrelage 45 x 45 cm dans le séjour, les dégagements et les pièces humides
- Revêtement stratifié 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
- Cellier intérieur ou buanderie pour certains appartements familiaux*

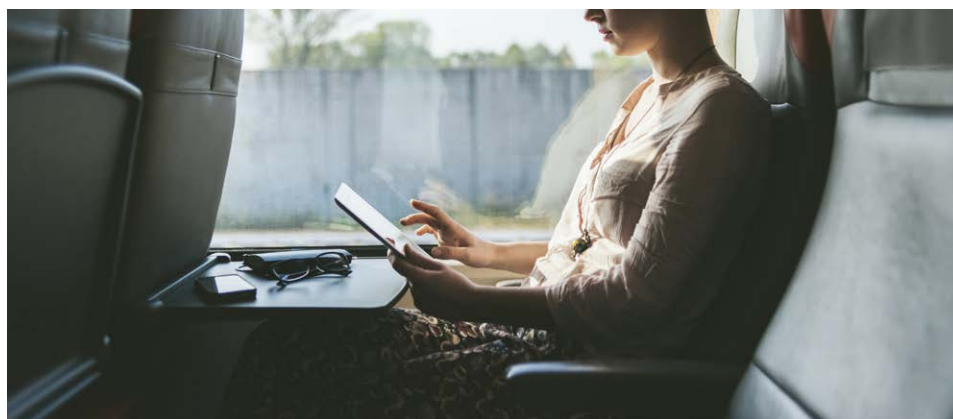
CÔTÉ PERFORMANCE

- Certification NF Habitat HQE
- Réglementation thermique RT 2012 -10%
- Label E2C1
- Menuiseries extérieures en aluminium gris clair
- Fenêtres et baies avec double vitrage favorisant une parfaite isolation acoustique et thermique
- Volets roulants électriques sur toutes les fenêtres
- Chauffage et production d'eau chaude par chaudière individuelle au gaz

CÔTÉ SÉCURITÉ

- Porte d'entrée blindée avec serrure de sûreté 9 points
- Résidence dotée d'accès sécurisés
- Deux niveaux de parking en sous-sol proposant deux places de stationnement par logement
- Parking aérien pour les visiteurs
- Locaux vélos fermés, situés près de chaque entrée de bâtiment





CL ACCÈS

EN VOITURE*

- Depuis l'A41, sortie n° 16 *Annecy – centre / Seynod – centre / Cran-Gevrier* à 3,1 km
- Depuis le centre-ville d'Annecy à 4,4 km via la D1501

EN TRANSPORTS EN COMMUN*

BUS

- Arrêt *Guynemer* à 140 m de la réalisation – ligne 16
- Arrêt *Église des Bressis* à 500 m – lignes 2, 13, 16, 31, 41, 42 et J reliant notamment la gare d'Annecy en 11 min

TRAIN

Gare d'Annecy à 2,8 km – TER desservant Lyon-Part-Dieu en 2h08, TGV reliant Paris-Gare-de-Lyon en 4h10 env.

Info + : la ligne 2 du Léman Express relie les gares d'Annecy et de Genève en 1h15, au rythme de deux rotations par heure en périodes d'affluence.

AVION

- Aéroport d'aviation d'affaires d'Annecy-Mont-Blanc à 5,9 km via l'avenue de Prélevet
- Aéroport de Genève à 46 km via l'A41

* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps), [sibra.fr](https://www.sibra.fr), [oui.sncf](https://www.oui.sncf), [annecy.fr](https://www.annecy.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)9 77 24 55 55

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 ARCH²O – Annecy

Création

Studio A. – Talloires

Visuels

Oxygen, Mathilde Langevin. Jus de voyage, You X Ventures (unsplash),

Pixie, Karolina Grabowska (pexels), AdobeStock, Shutterstock, iStock.

 Agissons au quotidien pour préserver notre environnement : n'imprimez cette brochure que si c'est indispensable. Privilégiez la projection sur écran.

Édition juin 2023. Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance. PRIAMS se réserve le droit d'apporter à tout moment des modifications sur les prestations présentées.



Construction en cours de certification



www.priams.fr