

novœ
EPAGNY

S **SOGIMM**
PROMOTEUR

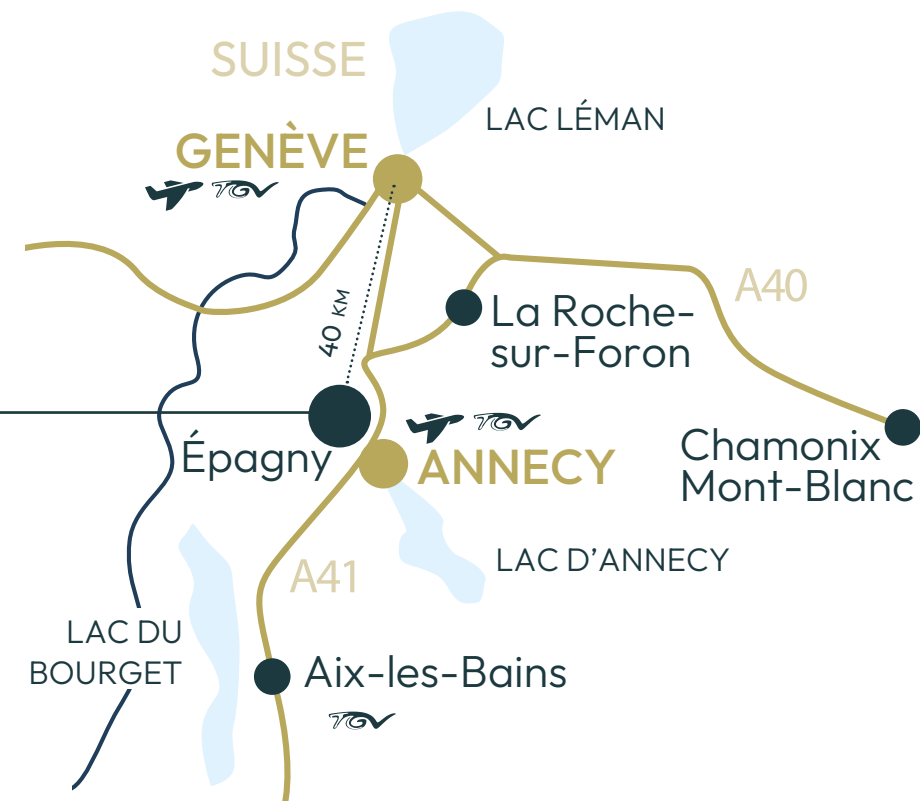
www.sogimm.com



De nature inspirée

Parce que vous offrir un logement plus facile à vivre, plus confortable et plus responsable est notre engagement, tout en le conjuguant avec une sérénité patrimoniale garantie, SOGIMM donne naissance à un nouvel ensemble naturellement inspiré : **NOVAÉ**.

novæ
EPAGNY



ÉPAGNY METZ-TESSY, Un air de village aux portes d'Annecy

À quelques minutes seulement d'Annecy, Épagny a su garder son âme de village tout en développant son attractivité. Petits commerces de proximité dans le centre-ville et grandes enseignes rassemblées dans la zone commerciale du Grand Épagny, le village est devenu une petite ville dynamique qui dispose de tous les services ; crèches, écoles maternelles et primaires, centre de loisirs, équipements sportifs et cabinet médical sur place.

Proche des axes routiers et autoroutiers en direction de Genève, Chambéry ou Lyon, à une quarantaine de minutes seulement des stations

des Aravis, le bassin de vie d'Épagny Metz-Tessy ouvre le champ des possibles et préserve l'idée que l'on se fait d'une vie à la montagne. Autour du charmant centre historique et grâce à un développement urbain maîtrisé, les lieux profitent d'une atmosphère de vie sereine et tranquille qui offre la possibilité de s'extraire rapidement de la ville pour pencher côté nature.

Sur cette vaste plaine encadrée de montagnes, la vue est, à tous les angles, dégagée vers les sommets : Mandallaz, Semnoz, Tournette, Mont-Veyrier et Parmelan déployés en ligne de mire. L'équilibre à tous points de vue.





Plan de masse de la résidence

NOVAÉ

Le calme d'un petit coin de vie

Situé dans le prolongement de la résidence Gardenia, NOVAÉ s'inscrit dans la continuité de ce lieu de vie très prisé. Longé par la piste cyclable arborée et bordé par un vaste parc, le programme s'insère dans un quartier résidentiel de qualité et profite d'un emplacement où la nature a toute sa place.

Composé de trois bâtiments aux teintes douces, du crème au gris vert, surmontés de toitures terrasses végétalisées, l'ensemble est pensé pour se fondre harmonieusement à cet environnement privilégié. Pour prolonger cette sensation, des aménagements paysagers viennent s'insérer dans les cœurs d'îlot séparant les bâtiments, rapportant fraîcheur et verdure au centre de l'habitat.

Arbres d'ombrage, petits arbustes, massifs fleuris rythmant les saisons, bacs aromatiques et filtre arbustif délimitant la piste cyclable des habitations sont mis en scène dans un jeu subtil d'équilibre paysager. Une belle prairie naturelle, ouverte et accessible à tous, appartient à ces espaces précieux propices à la détente et au jeu.

Pour permettre à chacun de profiter pleinement des lieux, un cheminement doux et des arbres fruitiers d'essence locale sont au cœur de ce petit coin de vie favorisant le bien-être au quotidien. Tous les appartements sont prolongés d'un espace extérieur et s'ouvrent sur de belles surfaces de terrasses qui projettent la vue sur le panorama et les espaces verts environnants, garantissant un confort optimal et une belle luminosité.

Le mot de l'architecte

« Le projet propose une forme douce en « L » sans angles droits, et cherche la transition entre les édifices existants et les zones naturelles entourant le terrain. La souplesse de ces lignes brisées avec des angles relativement ouverts est une réponse au regard des contradictions du site : une forte densité dans un paysage ouvert, un front urbain mais des cônes de vues.

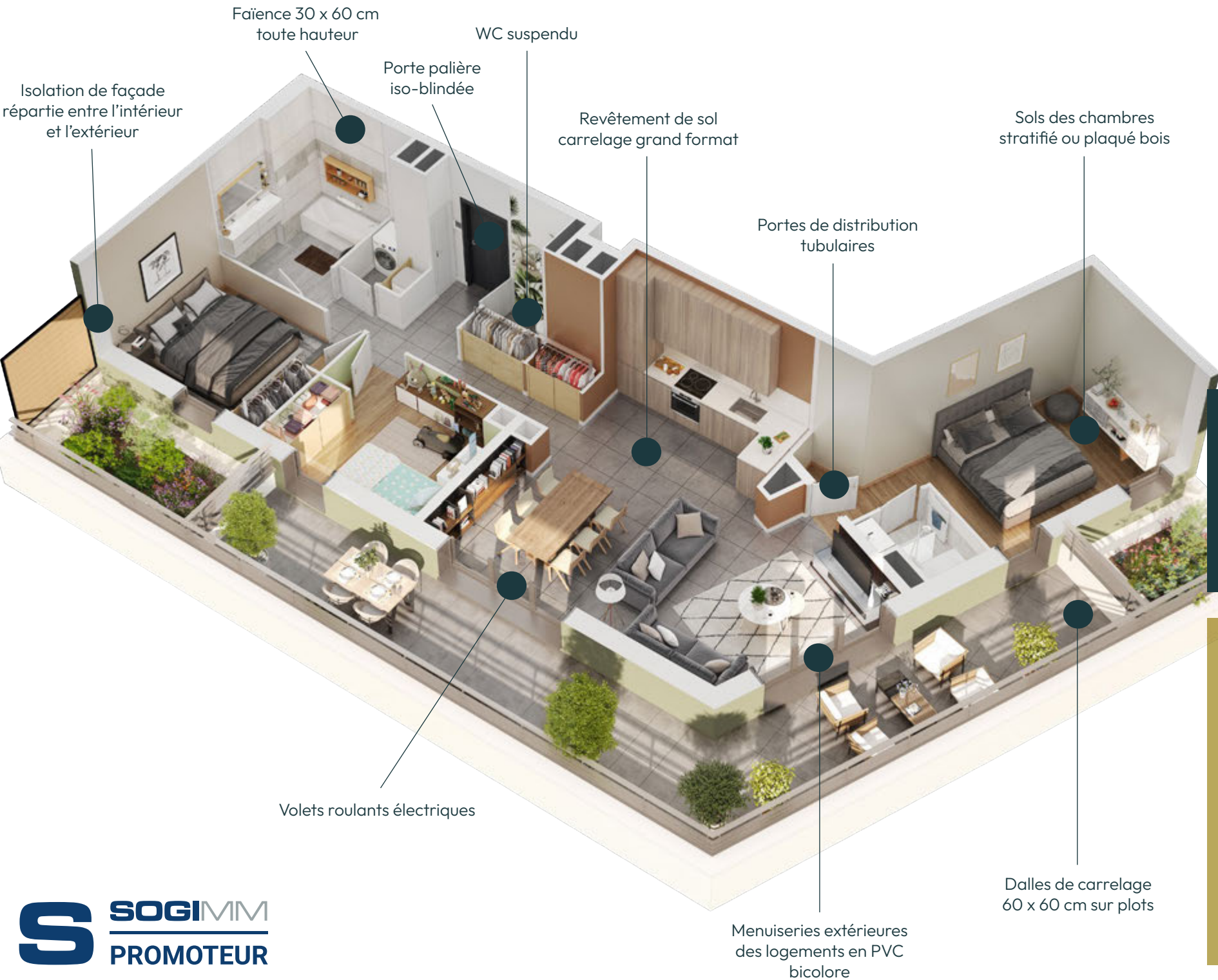
Les trois premiers niveaux sont traités à l'identique, seul l'attique se détache. Au rez-de-chaussée, un léger travail en creux formant auvent marque l'entrée des halls, et des claustras bois habillent les locaux vélos. Chaque logement trouve au moins un prolongement extérieur en loggia. L'attique est traité différemment et se trouve en retrait par rapport aux niveaux inférieurs.

La liberté prise dans le dessin du plan de masse sur des angles plus ouverts est renforcée par une relative rigueur en façade avec trois types de baies rythmant le tout. Les garde-corps comprennent une partie pleine reprenant la hauteur des allèges des menuiseries. Les linteaux des menuiseries, traitées avec des lambrequins aluminium, s'alignent avec les sous-faces des balcons.

Le soin apporté aux façades apporte lisibilité et unité au projet. Les deux tonalités employées et le rythme des baies cherchent à calmer le jeu un peu bavard des bâtiments avoisinants. Les choix des matériaux permettent d'assurer pérennité et sobriété à l'ensemble. L'aspect minéral est dominant et deux teintes douces d'enduit, l'une dans un ton crème, l'autre un ton gris-vert, sont proposées. »

Julien AVIGNON de AER ARCHITECTES





**CHAUFFAGE
INFRACABLE AU SOL
ET PRODUCTION
D'EAU CHAUDE
PAR BALLON
THERMODYNAMIQUE**

ANNEXES

Ascenseur desservant tous les niveaux

Cellier de 4 m² minimum pour chaque logement

Locaux vélos sécurisés

Stationnements en sous-sol et en extérieur



**SOGIMM vous offre
« MON HABITAT SOGIMM »,
une application dédiée à votre nouveau logement !**

- Cette application vous accompagne dans le bon usage de votre nouveau logement pour plus de confort et d'économies, au quotidien.
- Retrouvez au sein de votre nouvelle application :
- Un suivi simplifié de vos consommations d'énergies et leur répartition par poste : pour maîtriser votre facture énergétique et faire des économies immédiates !
 - Le carnet numérique pour consulter les documents essentiels de votre logement, les guides d'entretien et toutes les notices de vos équipements pour vous aider à bien les utiliser et améliorer leur durée de vie
 - Des notifications et des conseils réguliers selon votre profil et votre mode de vie, pour réduire vos consommations d'énergies, améliorer votre confort en toutes saisons, et tout simplement vous sentir bien chez vous...
- Avec « MON HABITAT SOGIMM », profitez pleinement de la performance de votre nouveau logement...
BIENVENUE CHEZ VOUS !

AMÉLIORER
LE CONFORT
QUOTIDIEN

RÉDUIRE
LA FACTURE
ÉNERGÉTIQUE

PROFITER
D'HABITATS
INTELLIGENTS

Carnet de prestations

LA RÉSIDENCE

- Terrasses étanchées au rez-de-chaussée et combles avec revêtement de type carrelage sur plots 60 x 60 cm. Chaque terrasse comporte un robinet de puisage, un éclairage en applique avec interrupteur et une prise électrique.
- Balcons avec revêtement de sol en carrelage 60 x 60 cm sur plots, garde-corps (selon plans de façades) sur allège béton et serrurerie barreaudée thermolaquée au four. Éclairage avec interrupteur et prise électrique sur chaque balcon.
- Cloisons intérieures de type PLACOSTYL 48/72 mm d'épaisseur avec laine de verre acoustique.
- Ascenseur desservant tous les niveaux.
- Application de la Réglementation Environnementale 2020 seuil 2025.



LE CONFORT

- Menuiseries extérieures bicolores de couleur grise à l'extérieur et blanche à l'intérieur, en PVC plaxé, ouvrant à la française suivant plans.
- Volets roulants électriques à double paroi, à manœuvre individuelle par commande filaire ou radio, soit par un inverseur situé proche de la fenêtre, soit par une télécommande.
- Triple vitrage et double vitrage peu émissif pour les châssis. La répartition sera définitive après validation du bureau d'étude thermique.
- Chauffage au sol par infracable et production d'eau chaude par ballon thermodynamique.
- Radiateur sèche-serviettes électrique en acier laqué dans les salles de bain.
- Régulation de la température par thermostats et par pièces.
- Meuble vasque dans la salle de bain équipé de 2 tiroirs et un plan de toilette en céramique. Miroir et éclairage par une applique Led.
- WC suspendu avec réservoir à double débit.

LA DOMOTIQUE

Installation d'un système domotique box TAHOMA (Somfy) ou WISER (Schneider), permettant la gestion (à distance et/ou sur place) des volets roulants.

LA SÉCURITÉ

- Bloc porte palière iso blindée anti-effraction classement EN3.
- Serrure 3 points de sûreté A2P.
- Ouverture du hall d'immeuble par vidéophone couleur depuis l'appartement.

L'ESTHÉTIQUE

- Revêtement de sol au choix pour entrée, séjour et dégagement : carreaux céramiques grand format rectifiés.
- Sol des chambres en revêtement stratifié ou plaqué bois.
- Sol des salles de bain, salles d'eau et WC : format de carrelage identique aux pièces sèches.
- Faïence format 30 x 60 cm, toute hauteur sur la périphérie de la baignoire ou du bac douche.
- Autre format de carreaux pour les attiques de 33 x 100 cm selon collections.

Selon les séries des gammes de sols céramiques, de revêtements stratifiés et de faïence, 4 à 6 choix seront proposés.





ÉPAGNY | Gardénia



GROISY | Auraé



VIEUGY | Prêvieugy



ÉPAGNY | Villae

PROXIMITÉ | RÉACTIVITÉ | PROFESSIONNALISME | ÉCOUTE DU CLIENT

Devenir propriétaire avec SOGIMM

QUI SOMMES-NOUS ?

Professionnel du bâtiment depuis 1976, SOGIMM est un promoteur immobilier situé à Annecy qui propose de nombreux programmes immobiliers neufs en Savoie, Haute-Savoie et Pays de Gex.

Notre philosophie, faire que le monde tourne mieux.

NOS VALEURS

Initialement une entreprise de maçonnerie créée par Maurice Monod, SOGIMM a su développer en capitalisant sur ses atouts : la maîtrise technique de la construction, une réelle expertise terrain, la compréhension des contraintes des différents corps de métiers et une vraie connaissance de l'aménagement du territoire.

Depuis le passage de relais de Maurice Monod à son fils Grégory en 2002, cette vision transversale perdure, se développe et vaut encore aujourd'hui à l'entreprise la confiance de ses partenaires, attachés à un vrai état d'esprit « SOGIMM » :

Celui d'une entreprise à taille humaine.

SOGIMM vous propose des programmes neufs sur les Pays de Savoie et le Pays de Gex.



Construction en pays de Savoie et pays de Gex, promotion immobilière à Annecy et en Haute-Savoie, aménagement foncier, immobilier d'entreprise, transactions immobilières...

Le Groupe Monod englobe la totalité des savoir-faire et offre un accompagnement transversal, tout en homogénéisant l'ensemble de ses expertises et en réaffirmant les valeurs communes qui les unissent.

**Un ADN forgé :
45 ans d'expérience immobilière.**

Le Groupe Monod incarne à la fois la capacité à fédérer et la maîtrise solide de l'immobilier résidentiel et professionnel, acquise durant plus de 45 années.

Il est l'illustration de la connaissance d'un secteur, d'un territoire, de ses Hommes, mais aussi du succès de ses projets immobiliers.

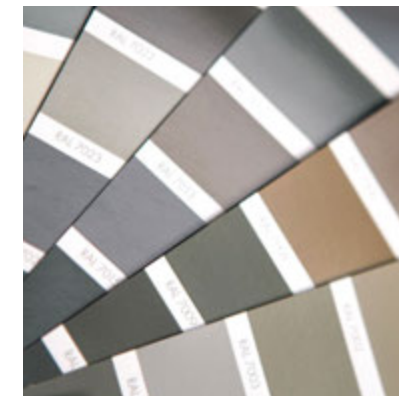
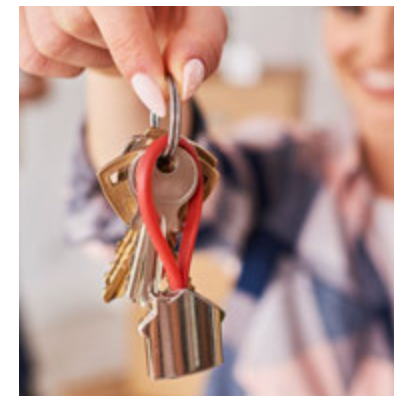
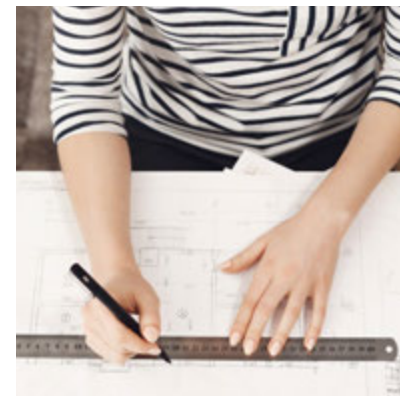
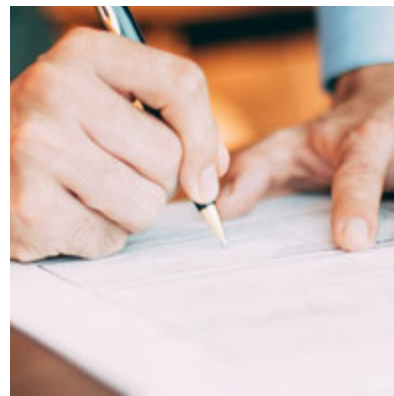
www.groupemonod.com

Une relation de confiance durable

La relation de confiance avec nos clients est notre priorité. Durant tout votre parcours « acquisition de votre logement », nos équipes vous accompagnent et mettent à votre disposition leur expérience et leur savoir-faire pour vous garantir le succès de la réalisation de votre projet.



VOS ÉTAPES D'ACQUISITION DE VOTRE LOGEMENT



LA RÉSERVATION DE VOTRE LOGEMENT

- Signature du contrat de réservation.
- Envoi de votre projet au notaire.
- Virement du dépôt de garantie auprès du notaire.



ACTIVATION DE VOTRE ESPACE CLIENT SOGIMM

- Accès aux plans, éléments techniques, détails de la résidence.
- Dossier de réservation complet.
- Interface avec les équipes SOGIMM en charge du dossier.



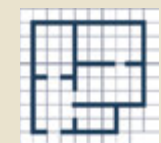
FINANCEMENT

- Demande de financement auprès des organismes bancaires ou courtiers.
- Obtention de l'accord de prêt et des assurances des garanties du prêt.
- Édition de l'offre de prêt.
- Transmission à votre conseiller des attestations et offres de prêt.



SIGNATURE DE VOTRE ACTE AUTHENTIQUE CHEZ LE NOTAIRE

- Réception du projet d'acte.
- Rendez-vous de signature.
- Paiement du premier appel de fonds (les suivants au fur et à mesure de l'avancement de la construction de la résidence).



PERSONNALISATION DE VOTRE LOGEMENT (TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREUR)

- Modifications possibles des cloisons, de l'électricité, de la plomberie avec un technicien 2 mois avant l'achèvement des fondations.
- Réception des dates d'ouverture et de clôture des demandes de TMA.



CHOIX DE VOTRE AMBIANCE DÉCORATIVE INTÉRIEURE

- Choix des coloris de vos revêtements de sols (carrelage et parquet).
- Choix de vos faïences de salle de bains et du meuble vasque.
- Demande d'options décoratives complémentaires réalisables sur devis.



VISITE DE VOTRE LOGEMENT À L'ÉTAPE CLOISONS

- Première visite de votre logement.
- Possibilité de venir avec votre cuisiniste.
- Vérification de la conformité des demandes de TMA.



VISITE DE PRÉ-LIVRAISON (30 jours environ avant la date de livraison)

- Votre logement est en phase de finition.
- Vérification de la bonne prise en compte de vos choix décoratifs.



PREMIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE COPROPRIÉTAIRES

- Élection du syndic de copropriété.
- Élection des membres du conseil syndical des copropriétaires.



VISITE DE LIVRAISON ET REMISE DES CLÉS

- Établissement d'un procès-verbal de livraison.
- Remise de votre livret d'accueil, de vos clés et badges d'accès.
- Paiement du dernier appel de fonds.

Les garanties de votre logement

LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT (GFA)

La garantie financière d'achèvement permet d'assurer à l'acheteur, même en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement du chantier.

LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT | 1 AN

Cette garantie permet au maître d'ouvrage d'obtenir la reprise des désordres signalés dans l'année suivant la réception de votre logement.

LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT | 2 ANS

Elle vous couvre en cas de désordre sur les éléments dissociables de votre logement en imposant à l'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer ou remplacer les éléments d'équipement qui ne fonctionnent pas correctement pendant les 2 années qui suivent la réception des travaux.

LA GARANTIE DÉCENNALE | 10 ANS

Cette garantie impose à l'entreprise de réparer les dommages qui compromettent la solidité du bâti ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné survenus au cours des 10 années suivant la réception des travaux.

L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Cette assurance, souscrite par le promoteur et transmise au syndic provisoire, vous permet en cas de sinistre d'être remboursé rapidement de la totalité des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale, sans attendre qu'intervienne une décision de justice.



Les illustrations contenues dans cette brochure sont une libre interprétation du projet élaboré par l'artiste. Les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées.
Les plans et propositions d'agencement sont figurés à titre d'exemple : les appartements ainsi que les jardins et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés dans la limite des stocks disponibles.
Illustrations d'ambiance non-contractuelles LIMPID STUDIO. Crédits photos : Adobe Stock et Freepik.
SCCV EGALITE - 33 ter Avenue de France - 74000 Annecy - RCS Annecy 988 292 123 - Juin 2025. Ne pas jeter sur la voie publique.



Retrouvez tout l'univers SOGIMM et l'ensemble
de nos résidence en ligne :

www.sogimm.com

S

SOGIMM

PROMOTEUR



33 ter Avenue de France - 74 000 ANNECY - 04 50 57 76 85