



GAR  
DE  
NIA

ÉPAGNY



**Antoine Machado**  
*Dirigeant fondateur  
de PRIAMS*

**Grégory Monod**  
*Président  
du groupe MONOD*

## ÉDITO

### PRIAMS ET SOGIMM

Si nous partageons les mêmes valeurs, humaines, éthiques et novatrices, nous sommes également très attachés à l'intégration architecturale de nos bâtiments dans le paysage. Notre ambition commune ? Inscrire nos constructions dans la durée et créer de la valeur patrimoniale en proposant un cadre de vie où il fait bon vivre. Des logements contemporains, qualitatifs, économes, au juste prix.

Bâisseurs, entrepreneurs et acteurs locaux au service des villes et des territoires, c'est tout naturellement que PRIAMS et SOGIMM se sont retrouvés sur le projet Gardenia à Épagny Metz-Tessy. Un partenariat tant sur le foncier que sur la construction et la promotion de lieux de vie agréables, ouverts sur l'extérieur et adaptés aux modes de vie actuels.

Pensé pour répondre aux attentes des acquéreurs en recherche de bien-vivre, le programme Gardenia conjugue esthétisme, qualité de vie et harmonie avec la nature. Un projet architectural qui intègre à la fois l'histoire du lieu et l'avenir de cette commune nouvelle du Grand Annecy.



# Cadre de Vie

Grâce à son développement urbain maîtrisé, vivre à Épagny Metz-Tessy, c'est profiter de belles balades à pied ou à vélo, avec, à portée de main, tous les plaisirs citadins d'une ville lacustre reconnue pour sa qualité de vie.

La résidence Gardenia s'enracine sur un vaste espace de plus de 5 hectares, route des Rebattes. Une adresse dont le nom évoque le souvenir des moulins et des battoirs frappant les épis. Dans cet environnement champêtre préservé à seulement quelques kilomètres d'Annecy, le point de vue est remarquable: Mandallaz, Semnoz, Tournette, Mont-Veyrier, Parmelan... une vue panoramique se déploie sur les montagnes alpines. Entre quartiers résidentiels et campagne, c'est un paysage de plaine et de collines boisées qui fait tout le charme de cette commune à taille humaine. Les infrastructures scolaires et sportives complètent ce tableau d'exception, idéal pour des couples et des familles en quête d'un cadre de vie alliant calme, espaces naturels et urbanité.

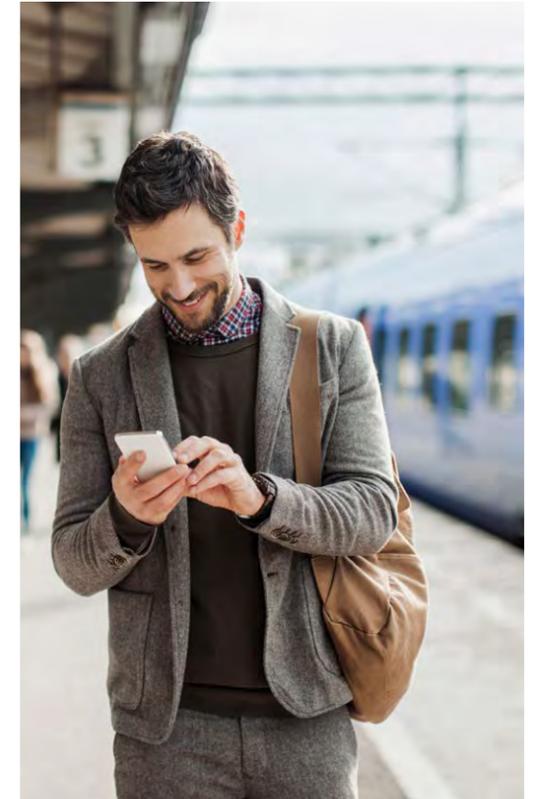
En plus de ses commerces et restaurants, la commune propose des services de proximité, notamment magasins bio, producteurs locaux, fromageries et boulangeries.

Carrefour stratégique du Grand Annecy, situé à 5 minutes de l'autoroute A41, en direction de Chambéry, Lyon ou Genève, le territoire offre équilibre et bien-être à ses habitants.



## Aux alentours

- École primaire
- **5 min** / Bus ligne 10 vers le centre-ville d'Annecy (avec 11 correspondances à la gare)
- **5 min** / Centre commercial Le Grand Épagny et ses 125 magasins et ses 37 restaurants
- **5 min** / Entrée d'autoroute A41 Annecy Nord
- **5 min** / Centre hospitalier Annecy Genevois
- **10 min** / Annecy (théâtre, centre culturel, médiathèque, conservatoire, auditorium, casino, plages, gare...)
- **10 min** / 6 collèges et 6 lycées, Université Savoie Mont-Blanc





# Architecture

À l'entrée Est de la commune, la résidence Gardenia s'inscrit dans le cadre de la création d'un nouveau quartier, en accord avec son environnement.



Le parti pris des architectes? Aménager un espace de plus de 5 hectares tout en préservant les qualités naturelles du site et la sérénité des résidents. Avec une signature architecturale épurée et variée, les échappées visuelles sur les différents paysages sont privilégiées.

Ce projet immobilier fait la part belle au végétal. Les bâtiments disposent de toitures terrasses végétalisées et leurs différentes orientations limitent les vis-à-vis. Gardenia offre ainsi à ses habitants un cadre de vie agréable, garantissant à la fois bien-être au quotidien et plus-value patrimoniale.

Chaque îlot structure l'espace avec des volumes et des décalages d'ouverture. Une alternance étudiée de matières et couleurs organiques – des balcons profonds, balcons-cabanes, pergolas jusqu'aux brises-vues – vient rythmer les façades par un jeu de pleins et de déliés.

### CÔTÉ COUR

La sobriété prédomine, avec des lignes horizontales pour les logements donnant sur les espaces publics. De vastes balcons filants, aux garde-corps et brise-vues métalliques perforés, rappellent les nervures des feuilles. Une dimension graphique et un aménagement permettant aussi de préserver l'intimité des logements.

### CÔTÉ JARDIN

Avec vue sur les cœurs d'îlots plantés d'arbres et de végétation, des balcons et terrasses plus ouverts sont composés d'éléments verticaux ajourés coloris bois, formant des pergolas. Ces véritables balcons-cabanes suivent une disposition plus libre, en quinconce. Les attiques bénéficient de vastes terrasses et d'ouvertures généreuses dans les angles, pour des pièces de vie à plusieurs orientations.

## UNE PALETTE DE COULEURS ET DE MATÉRIAUX

Les façades sont principalement recouvertes d'enduits aux teintes claires, du crème au gris moyen. Au niveau des attiques, celles-ci deviennent gris foncé pour créer une unité visuelle entre chaque bâtiment. Un bardage ligné et ajouré, de teinte bois, habille ponctuellement les façades. Son coloris varie, du bois ou brun-gris, suivant la localisation.

## DIALOGUE ENTRE ESPACES DE CONVIVIALITÉ ET ENVIRONNEMENT

L'implantation de la résidence Gardenia valorise les cœurs d'îlots dédiés aux piétons, et les halls traversants renforcent l'interactivité entre chaque immeuble et l'environnement paysager.

## EN DÉTAIL

- Appartements du 2 au 5 pièces avec jardin, terrasse ou balcon
- Voies de circulation minimisées permettant l'accès en voiture aux différents bâtiments et aires de stationnement en extérieur, à proximité des bâtiments
- Chaque logement dispose d'une grande cave
- Garages en sous-sol
- Maintien des pistes cyclables et des cheminements piétons existants. Nouvelles créations de voies pour favoriser les modes de circulation doux
- Local à vélos pour chaque bâtiment



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

«Chaque projet architectural est une histoire unique. Une histoire qui démarre par la découverte d'un site. En nous inspirant des pleins et des déliés du paysage, nous aspirons à créer une osmose entre l'homme, l'habitat et la nature existante.

En tant qu'architecte, la signature que nous laissons dans le paysage est un véritable exercice de style. Ici, à Épagny, le dialogue avec l'environnement a été primordial. Des partis pris forts et inédits nous ont permis d'imaginer des bâtiments qui s'intègrent parfaitement dans le lieu, tout en privilégiant des cadres de vie de qualité.

Notre vision créative? Concevoir tout un quartier propice à la diversité, pour que chaque futur résident y trouve sa place et s'y sente bien, pour longtemps.»

*Arch20*



# Parc habité



Gardenia c'est un authentique parc  
habité, avec son verger planté d'arbres  
fruitiers et ses prairies semées de fleurs  
des champs et de graminées.  
Les espaces verts collectifs en cœur  
d'îlots, assoient le concept paysager  
de Gardenia.

Si le programme vise à favoriser une bonne intégration du projet dans son environnement, la cohérence esthétique prévaut. Avec ses lanières et îlots d'essences indigènes, ses espaces de verdure, ses surfaces engazonnées ponctuées d'arbres, ses placettes soulignées par des massifs saisonniers, ses bancs... Tout concourt à une parfaite harmonie entre la terre, l'homme et son habitat.

En bordure du programme, une lisière végétale vient créer un filtre naturel et contribue à la préservation de la biodiversité, grâce à la mixité des essences sélectionnées.

L'aménagement paysager souligne et accompagne les promenades et déplacements doux traversant le site du Nord au Sud, avant de se connecter à la piste cyclable existante à l'Est.

## LA NATURE AU CŒUR DU PROJET

Arbres de haute tige ponctuant la résidence

Arbres de moyenne tige rythmant les points remarquables (accès, chemins piétons...)

Arbustes d'ornementation marquant les entrées des bâtiments

Jardins privés en rez-de-chaussée marqués par des haies arbustives

Espaces verts collectifs arborés

Prairie avec des graminées florales saisonnières

Verger





—  
Prestations  
raffinées  
—





À l'image de l'aménagement extérieur soigneusement étudié, les aménagements intérieurs de la résidence Gardenia sont contemporains et élégants. Lumière naturelle, qualité des matériaux et des prestations, générosité des pièces de vie, intimité des espaces de nuit... tout contribue au bien-être des résidents.

## POUR VOTRE CONFORT

- Système d'isolation thermique haute performance
- Volets roulants électriques
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire par chaudière individuelle gaz à condensation
- Ventilation mécanique de type hygroréglable
- Portes intérieures avec parement matricé fini d'usine
- Portes de placards Couloir avec choix de couleurs
- Appareillage électrique Legrand avec choix de couleurs
- Peinture lisse blanche sur murs et plafonds
- Carrelage grès cérame Marazzi format 60 x 60 cm avec choix de couleurs dans le séjour, la salle de bain et les WC
- Faïence Marazzi format 30 x 60 cm avec choix de couleurs
- Parquet Bauwerk contrecollé épaisseur 14 mm dans les chambres avec choix de couleurs
- Salles de bain équipées d'un plan vasque et d'un meuble Duravit Durastyl avec miroir et éclairage
- Baignoire ou douche Duravit D-Code
- Sèche-serviettes électrique Acova
- Robinet mitigeur Hansgrohe thermostatique chromé à disque céramique et à économiseur d'eau pour baignoire ou douche
- WC suspendus. Abattant avec amortisseur de fermeture
- Balcons et terrasses revêtus de dalles Marazzi grès cérame pleine masse 60 x 60 cm
- Balcons et terrasses équipés d'une applique lumineuse et d'une prise électrique extérieure
- Robinet de puisage sur la terrasse pour les logements en rez-de-jardin et en attique
- Une cave par logement

## 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
- Vidéophone mural main libre à grand écran



# Les Atouts

— DU PROGRAMME —

## HABITER ET/OU INVESTIR DANS UNE COMMUNE DU GRAND ANNECY, ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Classée « Ville où l'on vit le mieux en France » en 2020, Annecy est très convoitée, et y demeurer est devenu 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 Gardenia, c'est faire le choix d'une qualité de vie à nulle autre pareille, et profiter d'une opération immobilière à forte valeur patrimoniale.

**PRIAMS**  
Promoteur - Constructeur

**S** **SOGIMM**  
**PROMOTEUR**

**Siège**

46, avenue Gambetta - 74000 Annecy  
www.priams.fr

**Agence Priams**

24, rue Carnot - 74000 Annecy

**Siège**

33 ter, avenue de France - 74000 Annecy  
www.sogimm.com

**Agences commerciales Monod Immobilier**

10, rue de la Liberté - 74330 Épagny  
52, rue Sommeiller - 74000 Annecy

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

**Architecte**

Arch20 - Annecy

**Création**

Studio A. - Talloires

**Visuels**

Oxygen, Antonin Pergod, iStock, Pixie, Dominika Roseclay, Tatiana Syrikova,  
Bongkarn Thanyakij, David Vig, Helena Yankovska, Pexels.com, Unsplash

**Impression**

Imprimerie Courand & Associés - Tignieu-Jameyzieu

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€.  
Sogimm - 33, ter Avenue de France - 74000 Annecy. RCS Annecy 334 089 463 -SAS au capital de 2 125 400€.



**PRIAMS**  
Promoteur - Constructeur

**S** **SOGIMM**  
**PROMOTEUR**