



V I L L A

# VALÉRIANE

V O I R O N



# UNE VILLE À TAILLE HUMAINE DANS UN DÉCOR DE RÊVE

S'il fallait trouver un slogan illustrant Voiron, ce serait celui-ci : esprit village, confort urbain. On vous explique pourquoi.



**UNE VILLE  
À TAILLE HUMAINE**



**PROCHE DE L'AGGLOMÉRATION  
GRENOBLOISE**



**UN CADRE DE VIE  
PRÉSERVÉ**

## UN TERRITOIRE CHARGÉ D'HISTOIRE

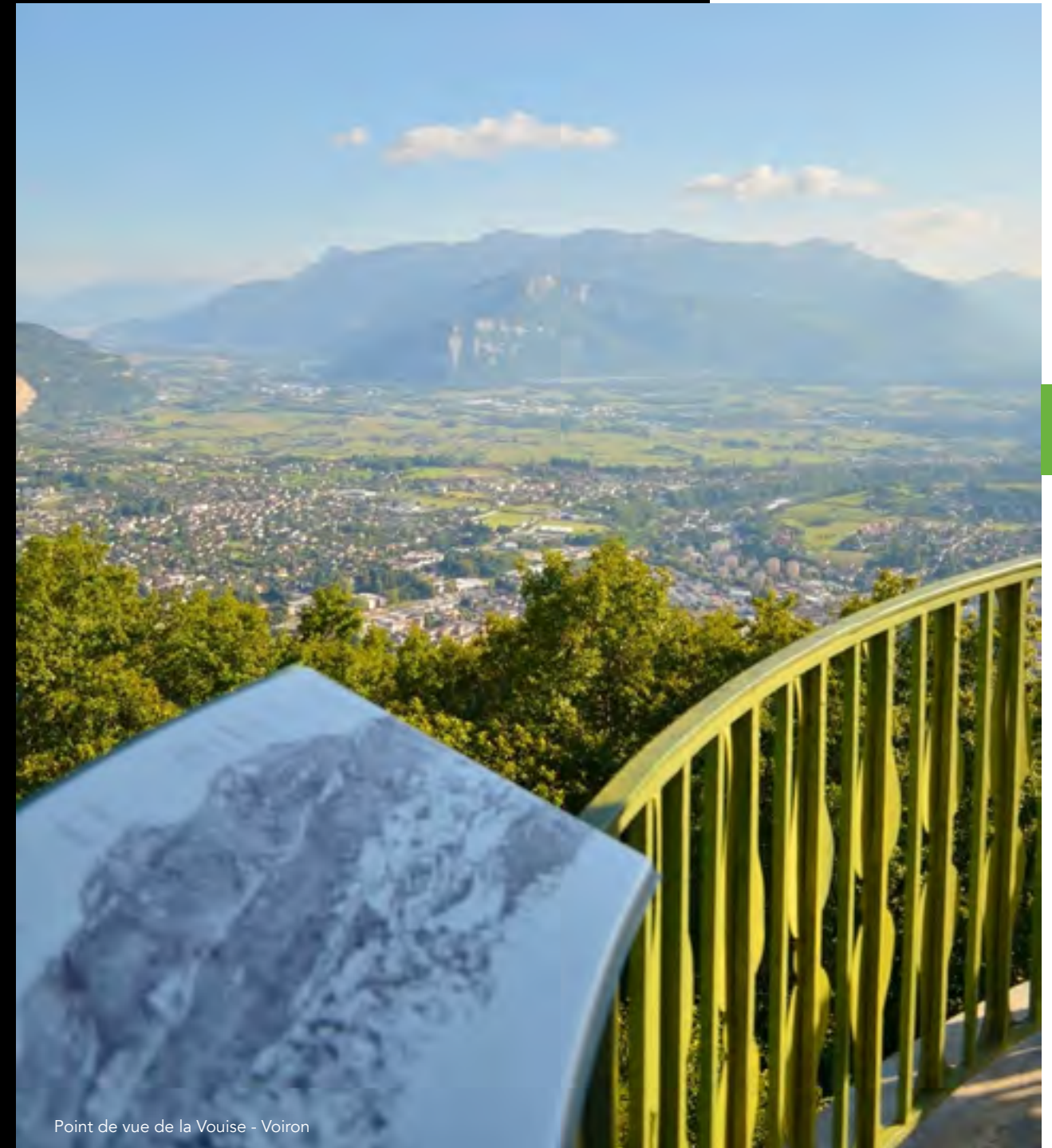
Tout à Voiron renvoie au riche passé du territoire, à commencer par la tour Barral qui date du XIII<sup>e</sup> siècle. Les nombreuses chapelles, le château de la Brunerie, la magnifique église Saint-Bruno et, bien sûr, la mythique Notre-Dame-de-Vouise dominant la colline éponyme, justifient le label Pays d'art et d'histoire obtenu en 2013.

Voiron, c'est aussi le berceau de la chocolaterie Bonnat, un des derniers établissements français à travailler le chocolat depuis la fève de cacao, et de La Chartreuse, une liqueur qu'on ne présente plus.

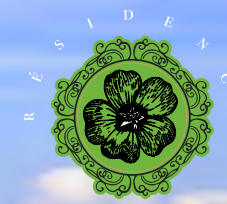
## UNE COMMUNE POSÉE AU CŒUR DE LA CAMPAGNE VOIRONNAISE

La vue sur les monts enneigés est digne d'un décor de cinéma. Libre à vous d'en profiter depuis une flânerie en cœur de ville ou au cours d'une promenade délassante dans le jardin de ville ; trois hectares féériques qui vont titiller vos sens : plans d'eau, ruisseaux, animaux, 300 essences d'arbres, massifs floraux...

Honnêtement, avez-vous l'impression d'être en ville ?



Point de vue de la Vouise - Voiron



VILLA  
**VALÉRIANE**

VOIRON

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



# VOIRON, LE CHARME DE LA CAMPAGNE, LE CONFORT CITADIN.

Proche de l'agglomération grenobloise, Voiron se place au carrefour de plusieurs grands pôles.

## SE DÉPLACER

### EN VOITURE

Annecy ..... 1 heure 20  
Genève ..... 1 heure 40  
Chambéry ..... 45 minutes  
Grenoble ..... 23 minutes  
Lyon ..... 1 heure 06  
Valence ..... 54 minutes

### EN TRAIN

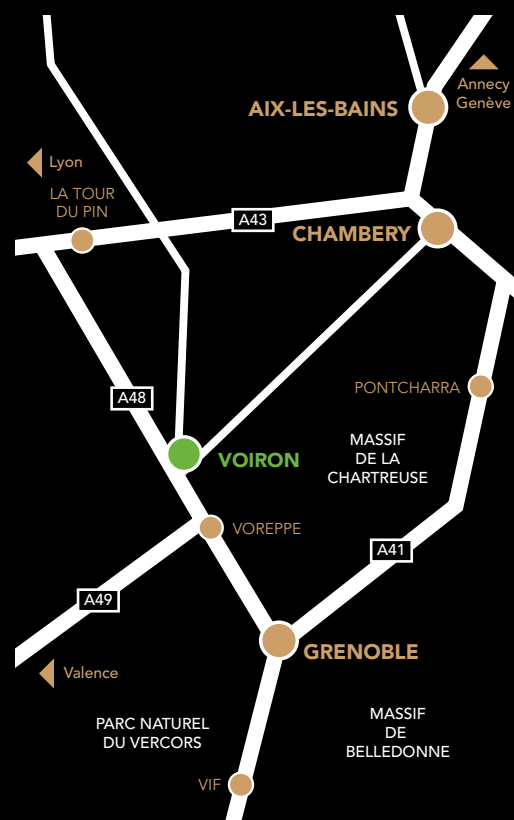
Gare de Voiron ..... à 5 minutes à pied  
(Grenoble en 15 minutes)  
(Chambéry en 1 heure 15)  
(Lyon en 1 heure 05)

### AÉROPORTS

Aéroport de Grenoble-Isère  
à 22 minutes en voiture  
Aéroport international de  
Lyon-Saint-Exupéry  
à 48 minutes en voiture

### EN BUS

Pôle intermodal gare routière à 900m  
15 lignes de bus permettant de se  
déplacer sur l'ensemble du territoire de  
l'agglomération



Eglise Saint-Bruno - Voiron





Que vous soyez investisseur, jeune senior ou un couple en quête d'une vie paisible, il sera difficile de résister à l'appel d'une qualité de vie à nulle autre pareille.



# TOUS LES COMMERCES ET SERVICES DU QUOTIDIEN DANS UN RAYON DE 1 KM AUTOUR DE LA RÉSIDENCE

Habiter Villa Valériane, c'est s'assurer une proximité immédiate à toutes les commodités du quotidien, à pied ou en vélo. Un véritable passeport pour le bien-être à chaque moment de votre vie.

## UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ AU COEUR DE LA COMMUNE.

-  21 établissements scolaires dont une école maternelle et élémentaire à seulement 3 minutes à pied et un lycée à 100 mètres
-  Conservatoire de musique et de danse, théâtre, musée, médiathèque et cinéma
-  Parc municipal Coeur de Ville, gymnases, piscine et tennis club
-  300 professionnels de santé dont le CHU Grenoble-Alpes-Voiron et la clinique privée

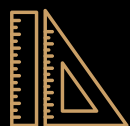






# VILLA VALÉRIANE, SOURCE DE BIEN-ÊTRE

Nichée au cœur d'un quartier résidentiel préservé de l'effervescence du centre-ville, Villa Valériane est une résidence composée de 33 logements. Le bâtiment, haut de 3 étages, plus 1 attique, affiche une silhouette résolument contemporaine.



**UNE ARCHITECTURE  
ÉLÉGANTE**



**UN ENVIRONNEMENT  
PAYSAGÉ**



**PROCHE DE TOUTES  
LES COMMODITÉS À PIED**

Les appartements (2 à 4 pièces) offrent des surfaces généreuses allant de 43 à 127 m<sup>2</sup>.

La luminosité est le fil conducteur de la résidence :

- Les rez-de-chaussée sont surélevés ;
- La plupart des appartements sont exposés plein sud ;
- Enfin, le travail sur les garde-corps permet à la lumière naturelle d'inonder les intérieurs.

Les loggias et balcons sont une invitation permanente à la détente : repas, relaxation ou contemplation d'un panorama délassant émerveilleront votre quotidien.

## EN QUÊTE D'UN BIEN D'EXCEPTION ?

Les attiques disposent de baies vitrées coulissantes et de terrasses offrant, pour certains logements, une vue magnifique sur la Vouise.

L'écriture architecturale, fine et élancée, grâce à un jeu subtil de matières et de profondeur, dynamise la façade.

Le couronnement du toit, en plus d'abriter les terrasses des attiques, confère une grande légèreté à l'ensemble.

Nous n'avons pas oublié la touche florale afin d'être en harmonie avec la nature omniprésente ; gazon, jardinières, plantes vivaces ou aromatiques ainsi que plusieurs arbres ceignent le bâtiment.

Entièrement close et sécurisée, la résidence est dotée de places de stationnement en sous-sol et de 3 locaux à vélos.

Villa Valériane est l'investissement idéal pour les personnes en quête d'une vie urbaine dans un environnement paisible.

Loggias et terrasses en prolongement des logements



Parterre végétal sur tout le pourtour de la résidence



Entrée stationnements en sous-sol



Entrée sécurisée de la résidence



3 locaux à vélo



Composteurs à déchets

# UN TRAIT D'UNION AVEC LA NATURE ENVIRONNANTE



Philippe MACARY  
Macary Page/Architectes]

« En italien on dit : « Palazzo » pour parler d'un immeuble d'habitation.

Ce « Palazzo » est très fortement inspiré des formes de composition classique des palais de la renaissance italienne : un socle, un soubassement, un corps principal, un couronnement... une toiture quatre pans à l'italienne.

Ce « Palais » implanté face au boulevard Guillon qu'il requalifie en place, nous parle de frontalité, d'axialité et de monumentalité. Cette monumentalité est toutefois adoucie par les deux volumes latéraux d'échelle plus modeste, qui marquent l'entrée des deux rues latérales et qui s'accordent à l'usage plus domestique de ces deux rues.

Une conception centrée sur le confort, le rapport à la nature, l'humain. »





## DES PRESTATIONS ASSURANT UNE EXPÉRIENCE DE VIE INOUBLIABLE

Tous les logements Imaprim sont conçus pour apporter une qualité de vie à leurs usagers. Nous peaufinons chaque détail dans le but de vous assurer un quotidien des plus agréables et fonctionnel. Villa Valériane adhère à cette philosophie en mettant l'accent sur le bien-être.



DES ESPACES DE VIE  
GÉNÉREUX



DES APPARTEMENTS  
SÉCURISÉS



DES EXTÉRIEURS  
POUR CHAQUE LOGEMENT

### UN HAUT NIVEAU DE CONFORT :

- Isolation thermique des logements renforcée (à minima RT 2012 - 10%) pour une température idéale, été comme hiver
- Cloison Placostil 72mm\* intégrant 45mm de laine minérale : confort acoustique optimal (\*certains appartements équipés de cloisons Placopan 50mm)
- Ascenseur desservant les étages
- Isolation phonique entre les logements renforcée (murs séparatifs de 20cm)
- Volets roulants motorisés dans toutes les pièces
- Interrupteurs va et vient pour commander l'éclairage de la chambre principale
- Stationnements en sous-sol

### UN RAFFINEMENT DE TOUS LES INSTANTS :

- Finition peinture lisse blanche au plafond et finition velours sur murs
- Revêtement stratifié dans les chambres, carrelage dans les autres pièces
- Salle de bains / Salle d'eau en faïence équipée d'un meuble vasque avec miroir, bandeaux lumineux et d'un radiateur sèche-serviettes
- Receveur de douche extra-plat
- Menuiseries extérieures double vitrage en PVC plaxé et en aluminium pour les baies coulissantes des attiques

### UN NIVEAU DE SÉCURITÉ RASSURANT :

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès dans la résidence par vidéophone, vigie et sas
- Porte d'entrée blindée et serrure A2P\*
- Accès aux stationnements sécurisé par badge et télécommande



(1) Le PTZ (prêt à taux zéro) permet de financer jusqu'à 40% d'un logement neuf sans payer d'intérêt. Ce Prêt est réservé aux personnes physiques, sous conditions de ressources, qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale, pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale répondant aux normes thermiques en vigueur - Détail des conditions de prêt en espace de vente ou sur [www.imaprim-promoteur.com](http://www.imaprim-promoteur.com)

(2) Loi Pinel - Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



EXEMPLE D'APPARTEMENT  
3 PIÈCES

Lot 107 de 68.94m<sup>2</sup>



EXEMPLE D'APPARTEMENT  
2 PIÈCES

Lot 204 de 46.40 m<sup>2</sup>

Accès à la résidence par système Vigik



Menuiseries extérieures et vitrage performant pour un confort en toute saison



Receveur de douche extra-plat



Radiateur sèche-serviettes



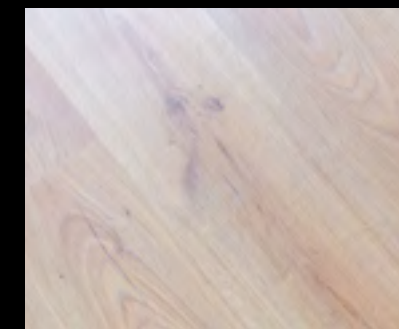
Porte blindée pour une sécurité optimale de votre logement



Revêtement carrelage 45 x 45 cm dans les pièces de vie



Isolation phonique entre les logements renforcée



Parquet stratifié dans les espaces nuit pour une ambiance chaleureuse





## DES LOGEMENTS PLUS CONFORTABLES, PLUS RESPECTUEUX, PLUS ÉCONOMES.

Habiter une résidence signée Imaprim, c'est s'engager à nos côtés dans une démarche environnementale, citoyenne, innovante et créatrice de valeur pour votre futur appartement.

Nous vous proposons dans votre résidence Villa Valériane, en partenariat avec Smart AVENIR énergies, le PassGreen qui vous fait bénéficier d'un mix énergétique à prix maîtrisé en utilisant la bonne énergie pour le bon usage.

La garantie au quotidien d'améliorer votre confort en optimisant vos ressources énergétiques et en préservant votre pouvoir d'achat.

Parce que le confort des occupants est primordial, Imaprim va au-delà de la réglementation thermique actuelle (RT 2012).

Les bénéfices sont nombreux :

- Préservation des ressources et de votre budget grâce à de faibles besoins énergétiques.
- Une qualité de vie et un confort absolu toute l'année.
- L'anticipation des normes vous assure un investissement pérenne.



100% Énergies vertes  
Efficace pour mon pouvoir d'achat





## LE SAVOIR-FAIRE ET LA SÉRÉNITÉ D'UN PROMOTEUR LOCAL



Olivier GALLAIS  
Président Fondateur

Rayonnant sur l'ensemble du Sillon Alpin, de Grenoble à l'agglomération Genevoise, en passant par le Chablais et les bassins Annécien et Chambérien, nous réalisons des résidences de standing depuis près de 15 ans.

**Entreprise innovante et dynamique**, nous mettons à la disposition de nos clients une véritable expertise orientée vers votre satisfaction et votre confort. La créativité de nos équipes nous permet de **mieux penser et construire « votre appartement de demain »**.



**L'innovation et le développement durable sont au cœur de notre démarche** et nous aident à vous proposer un habitat performant, durable, personnalisable, innovant et intégrant les dernières normes énergétiques. Notre ancrage local nous permet d'apprécier l'attractivité de chaque territoire et de **réaliser des résidences uniques qui s'intègrent parfaitement dans leur environnement**.

Nous proposons ainsi des appartements confortables et fonctionnels en cœur de ville, à proximité de toutes les commodités.

Nous vous accompagnons tout au long du processus d'acquisition de votre futur logement.

Cette proximité nous permet de vous assister jusqu'à la vente, de proposer un ensemble de services additionnels (conseil en financement, décoration, déménagement, choix du cuisiniste) et de **vous accompagner lors de la personnalisation de votre logement**.



SAINT-ALBAN-LEYSSE L'Albane

Notre ADN s'est construit autour d'un écosystème fondé sur 3 valeurs fondamentales :

- **LE RESPECT DES ENGAGEMENTS PRIS :**  
avec nos clients, nos partenaires, les collectivités avec qui nous travaillons, est notre ligne de conduite, essentielle pour établir des relations durables basées sur la confiance.
- **L'EXIGENCE DE QUALITÉ :**  
passe par la sélection d'emplacements de premier ordre. Le choix des meilleurs professionnels de la région comme partenaires, un suivi rigoureux de la conception et de la réalisation de nos résidences ; certifiés par des tests in-situ pendant et après les travaux.
- **LE PROFESSIONNALISME :**  
nous assurons une concertation étroite avec nos partenaires ce qui nous permet d'offrir un habitat neuf et intelligent répondant aux attentes et exigences de nos clients.

Mobilisés sur tous nos projets, nous proposons un savoir-faire personnalisé veillant à l'optimisation du confort et à la sécurisation de votre investissement.



GRENOBLE Le Moyrand



BARBY Edera



[imaprim-promoteur.com](http://imaprim-promoteur.com)

#### SIÈGE SOCIAL

---

121 Allée Albert Sylvestre  
73 000 CHAMBERY

04 79 33 26 51

#### AGENCE DE GRENOBLE

---

32-34 Rue Gustave Eiffel  
38 000 GRENOBLE