VILLA

# MARCEAU

METZ-TESSY

Imaprim

IMAGINONS LES ESPACES DE DEMAIN

# LE MOT
# DE L'ARCHITECTE.

Le projet conjugue l'élégance d'une architecture contemporaine avec le rappel de la tradition par la présence de croupes sur les pignons. Il s'inspire des anciennes bâtisses locales tout en adoptant les codes architecturaux modernes et affirmés avec un jeu de matériaux nobles au service de la qualité du projet.

Un grand soin a été apporté à la conception de cette résidence et à la qualité des logements. Chacun bénéficie d'orientations optimales, ils sont pourvus de larges baies vitrées donnant sur de vastes balcons et terrasses permettant aux résidents de les investir à leur guise.

Les garde-corps en serrurerie aux lignes épurées soulignent l'horizontalité des bâtiments. Les vastes balcons bénéficient de claustras qui animent les façades et garantissent également l'intimité des différents espaces extérieurs. Cette composition des façades s'exprime également par la mise en oeuvre de volets ornementaux faisant ainsi référence à l'architecture vernaculaire dans l'environnement du projet.

**Une résidence à échelle humaine, une architecture à la lecture contemporaine et un cadre privilégié, font de la Villa Marceau un projet original qui nous tient à coeur.**

La Villa Marceau s'inscrit harmonieusement dans la continuité immédiate du centre bourg ancien de Metz-Tessy et du programme voisin « Villa Auxane » dont il est le prolongement.

***Thomas Pelloux*** Architecte
**ARCH2O ARCHITECTES DPLG**

# METZ-TESSY,
# ENTRE LAC ET MONTAGNE

***Léman. Annecy. Chamonix. Mont Blanc. Genève. La Venise des Alpes...***
Des appellations qui fleurent bon les vacances, le farniente et la dolce vita.

Il faut dire que le catalogue des prestations locales a de quoi faire rêver. Ce rêve, les Metz-Tesserans le vivent au quotidien. Comme sur la plage des Marquisats et son eau pouvant atteindre 26°C en été. Ou sur le pont suspendu des Gorges du Fier.

N'oublions pas les sportifs qui pourront emprunter une des nombreuses voies vertes sur fond de décor de carte postale.

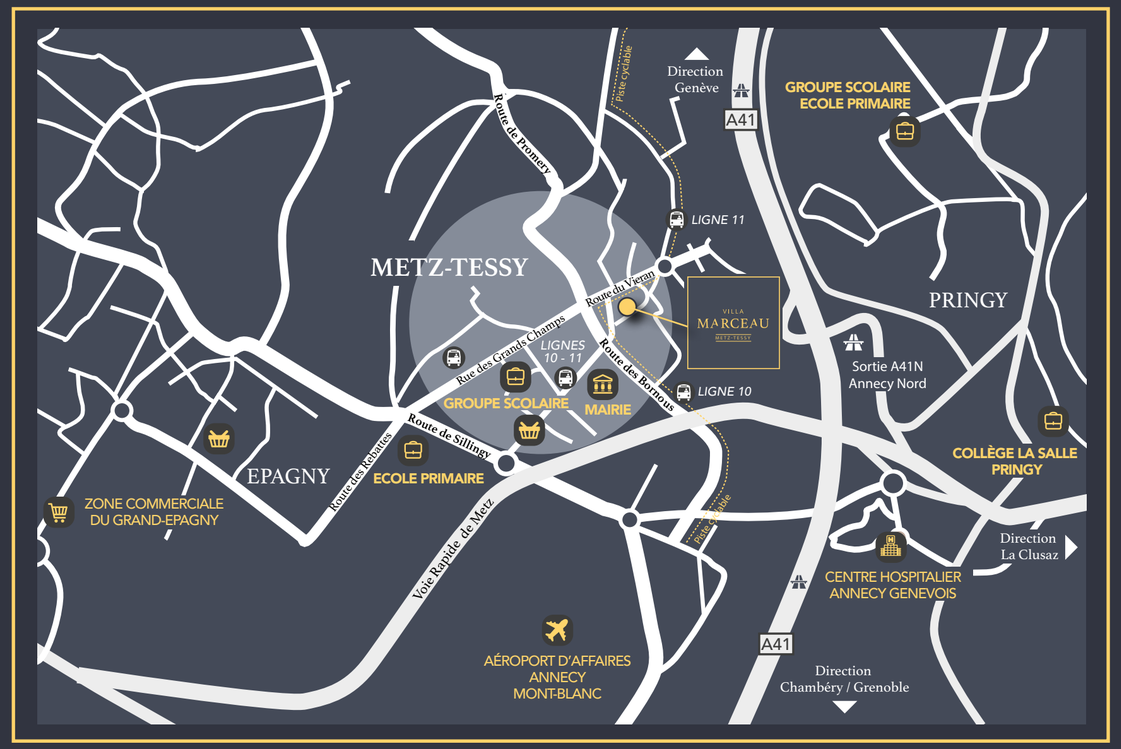
Quant à la culture, Villa Marceau est à deux pas du prestigieux Festival international du Film d'animation d'Annecy dont la renommée dépasse les frontières hexagonales.

Metz-Tessy bénéficie également du dynamisme de deux pôles d'emplois, Grand Annecy et la métropole Genevoise, faisant du territoire le 1er pôle économique de Haute-Savoie.

Au quotidien, Metz-Tessy jouit d'un calme typiquement rural alors que tout est accessible dans un rayon de 15 minutes autour de la résidence : Annecy, le CHU, l'autoroute, Grand Épagny, l'enseignement supérieur…

**C'est au cœur de cet environnement d'exception que se construit Villa Marceau, une résidence à taille humaine.**

**Vingt-cinq logements attendent d'accueillir des occupants désireux de vivre ce rêve au quotidien.**




**EN VOITURE :**
- Accès en 5 minutes à l'autoroute A41 Genève - Chambéry échangeur Annecy Nord
- Annecy centre à 10 minutes
- Genève à 35 minutes
- Stations des Aravis, La Clusaz à 40 minutes

**EN TRAIN :**
- Gare TGV Annecy à 15 minutes Lyon à 2h10, Paris à 3h45

**EN AVION :**
- Aéroport International de Genève à 30 minutes
- Aéroport International de Lyon à 1h10

**TOUS LES SERVICES AU QUOTIDIEN à moins de 10 minutes :**
- Bureau de poste et mairie à 3 minutes à pied
- Pharmacie à 5 minutes à pied
- Ecole maternelle et élémentaire à 7 minutes à pied
- Collège à 10 minutes en vélo

**EN VOITURE :**
- Boulangerie, commerces à 3 minutes
- Centre hospitalier à 3 minutes
- Zone commerciale du Grand-Epagny à 5 minutes
- Lycée à 6 minutes
- Rives du lac d'Annecy et ses plages à 10 minutes
- Parc des Glaisins, IUT Polytech, Université de Savoie à 10 minutes

# VILLA MARCEAU,
# UN COCON À L'ESPRIT VILLAGE

Villa Marceau est une résidence à taille humaine totalisant **25 logements de 2 à 4 pièces**.

Dessinée dans le respect de l'architecture savoyarde, Villa Marceau se compose d'un bâtiment principal d'un étage avec combles ainsi que d'une maison individuelle. Le bâti multiplie les touches traditionnelles évoquant un corps de ferme : toiture à demi-croupes à larges débords, enduit minéral aux teintes régionales et bardage effet bois.

Les garde-corps et les pare-vues séparatifs de balcons rythment la musicalité chromatique des façades grâce à un jeu d'ombres changeant au fil de la journée.
**Il se dégage de cet ensemble une simplicité élégante et intemporelle.**

La majorité des logements bénéficie d'une abondance de lumière naturelle grâce à l'orientation du bâtiment et aux larges baies vitrées.

Agencement intérieur optimisé, prestations et finitions de qualité ou encore extérieurs privatifs (terrasses, balcons, loggias ou jardins) sont la promesse d'un lieu de vie où s'épanouir pleinement.

**Villa Marceau mise sur une touche végétale sans oublier les aspects pratiques :** stationnement en sous-sol (90% des emplacements), locaux et arceaux pour les vélos, cave (minimum 4 m²) ainsi qu'une aire de compostage facilitent le quotidien.

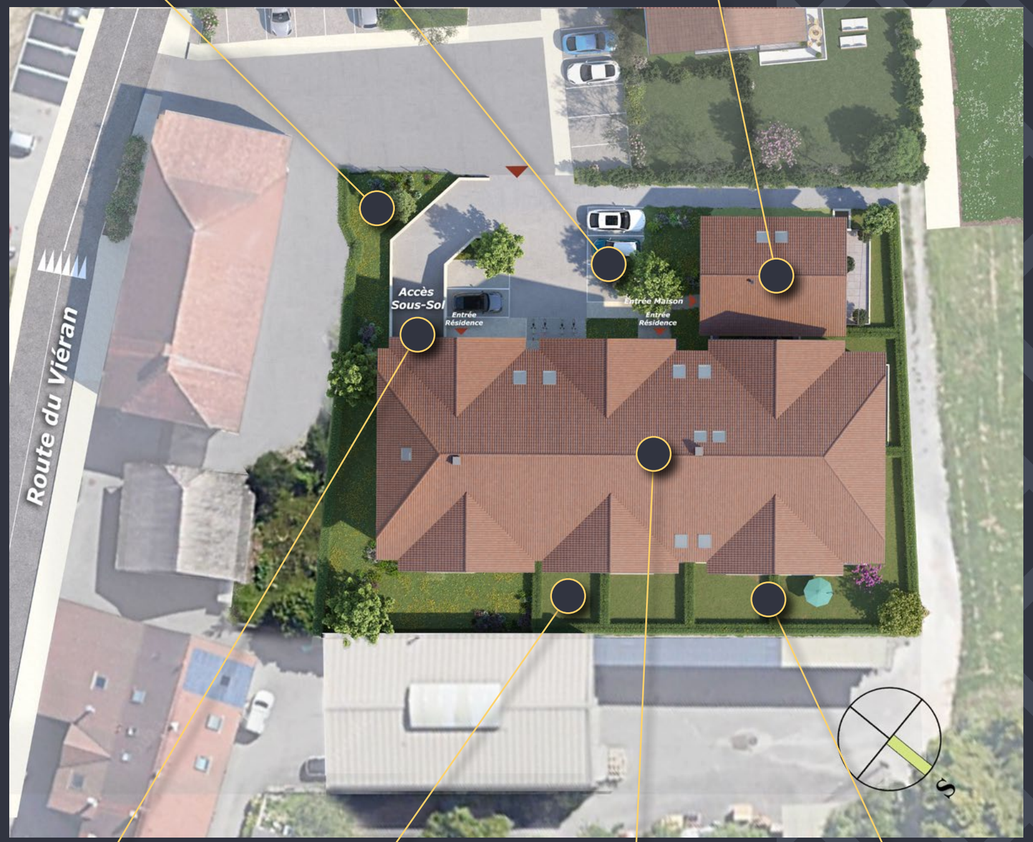
**La plupart des logements bénéficient d'une vue dégagée sur la nature environnante pour une ambiance sereine au fil des saisons.**

# UNE RÉSIDENCE
## DÉDIÉE À LA DOUCEUR DE VIVRE

Jardin résidentiel paysager

Stationnement aérien et places visiteurs

**Maison individuelle avec combles aménagés de 4 pièces**

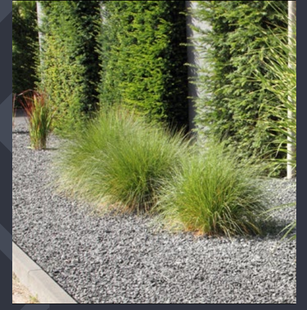


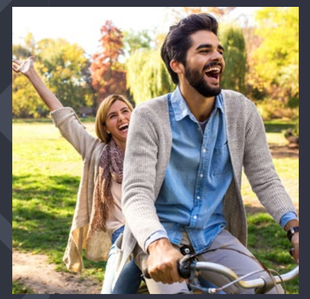

Entrée stationnement en sous-sol

Jardins privatifs

**Bâtiment principal d'un étage + combles aménagés**

Haies séparatives





### VILLA MARCEAU, UNE RÉSIDENCE ÉCORESPONSABLE

Chaque résidence signée Imaprim est conçue pour offrir un cadre de vie exceptionnel aux résidents.

**Villa Marceau s'inscrit dans cette tradition :**

- Un emplacement à deux pas du centre-bourg et des commerces du quotidien ;
- Une résidence végétalisée et arborée ;
- Une majorité de logements orientés sud-ouest et sud-est pour une luminosité éclatante ;
- Une commune du Grand Annecy où tous les services (zones commerciales, écoles, hôpital) sont disponibles dans un rayon de 10 minutes en voiture.

**Si Villa Marceau est à la pointe du confort, de l'écologie et des économies d'énergie, elle n'omet pas pour autant les détails pratiques pour garantir un quotidien des plus agréables.**

Ainsi, stationnement en sous-sol, locaux à vélos, agencement intérieur optimisé, caves et agréments extérieurs laissent entrevoir un quotidien résolument pratique.

**Villa Marceau est pensée pour que vous profitiez de la vie sans réserve.**

# DES PRESTATIONS
# PENSÉES POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

**SOL**
Revêtement stratifié dans les chambres, carrelage 60 x 60 cm dans les autres pièces
(ou 45 x 45 cm dans les T2)

**MENUISERIES**
- Fenêtres ou porte fenêtre de grandes dimensions, teintées extérieur, blanches intérieur
- Volets roulants motorisés dans toutes les pièces

**PEINTURE**
Peinture finition velours sur murs et finition mate sur plafonds

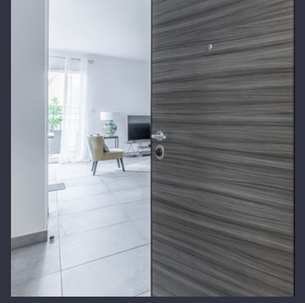
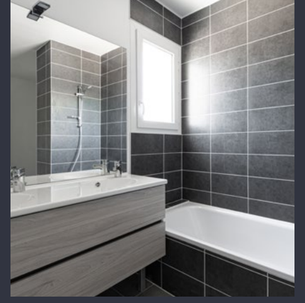
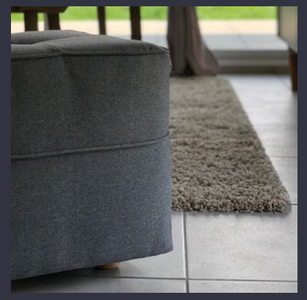
**SALLE DE BAINS**
Livrées complètement équipées : carrelage, faïence, robinetterie mitigeur de classe C3, receveur de douche ou baignoire, sèche-serviette, meuble vasque(s) et miroir avec applique led

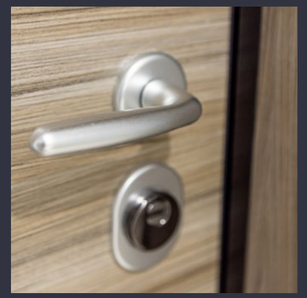
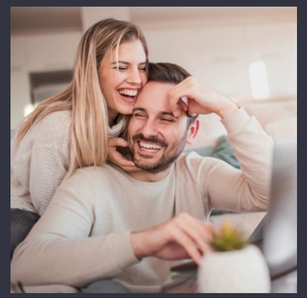
**RANGEMENT**
- Une cave de 4m² minimum par logement
- Placard d'entrée équipé

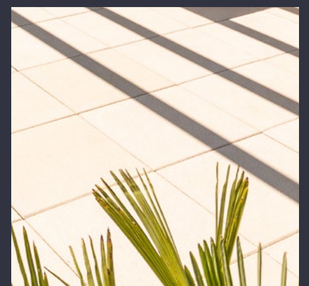
**SÉCURITÉ**
- Contrôle d'accès dans la résidence avec sas de sécurité
- Hall d'entrée doté d'un système Vigik
- Bloc-porte d'entrée blindée et serrure A2P* avec 3 points de condamnation + pions antidégondage

**EXTÉRIEUR**
Balcon ou terrasse de 2m de profondeur pour chaque appartement

**STATIONNEMENT**
Garage et/ou parking en sous-sol pour tous les logements



# DES LOGEMENTS OPTIMISÉS
# POUR UN MODE DE VIE DURABLE.

Imaprim signe une résidence à la norme RE2020 synonyme de confort et de sérénité pour vous.

**RE 2020**
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

**DES COUTS ÉNERGÉTIQUES MAÎTRISÉS :**

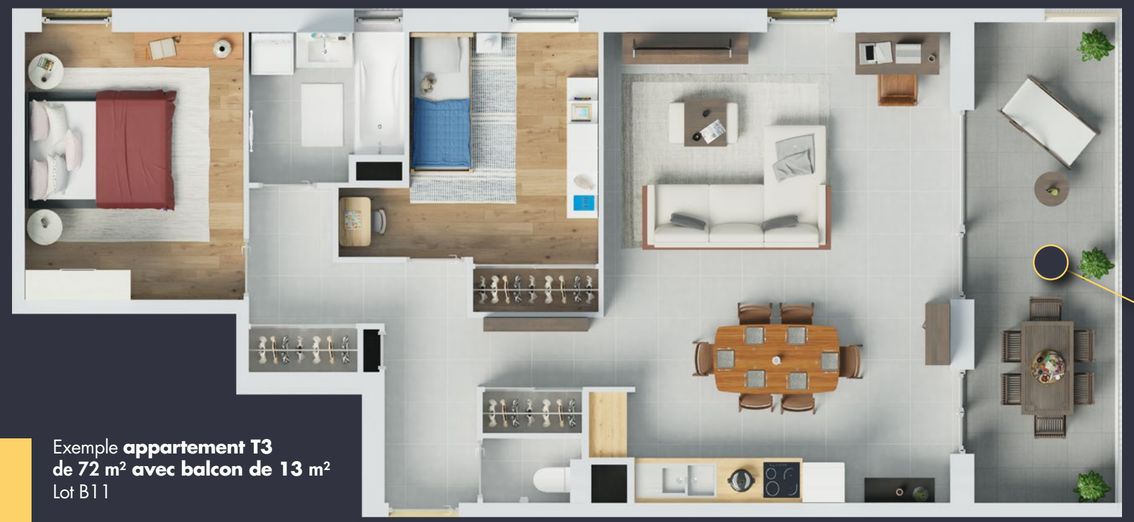
la performance des matériaux de construction permet de mieux maitriser votre consommation et donc de réduire vos factures énergétiques, tout en conservant un confort de vie idéal saison après saison, y compris lors des fortes chaleurs.

**UNE QUALITÉ DE VIE AMÉLIORÉE :**

une meilleure qualité de l'air, une isolation thermique et phonique renforcée, tout en prenant en compte le bilan carbone :
il fait bon d'être chez vous.

**UN INVESTISSEMENT PÉRENNE :**

votre logement bénéficie des meilleurs standards de qualité en vigueur. Vous garantissez ainsi la valorisation de votre bien sur le marché immobilier.



Exemple **appartement T3**
**de 72 m² avec balcon de 13 m²**
Lot B11

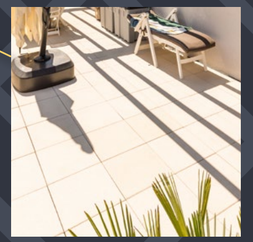
Exemple **appartement T2**
**de 48 m² avec jardin de 40 m²**
Lot B04

**Séjour / Cuisine généreux de 24 m²**

**Entrée du logement**

**Terrasse de 11 m²**

**Balcon**



**Jardin**

**Chambre de 14 m²**

**Salle de bains équipée de 5 m²**

# DES RÉSIDENCES **PLUS PROCHES DE VOUS.**

Illustrations non-contractuelles à caractère d'ambiance LIMPID Studio.
Les appartements sont livrés non meublés
et non décorés. Crédit photos Adobe Stock 2024. Création ADICTCOM Février 2024.

Imaprim

IMAGINONS LES ESPACES DE DEMAIN

**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 plus de 16 ans.

**Entreprise innovante et dynamique,** nous mettons à la disposition de nos clients une véritable expertise orientée vers votre satisfaction et votre confort.

**L'expérience et la créativité de nos équipes nous permet de mieux penser et construire « votre appartement de demain ».** L'innovation et le développement durable sont au coeur 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 coeur 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, choix du cuisiniste) et de vous accompagner lors de la personnalisation de votre logement.

***Olivier Gallais*** Président fondateur
**IMAPRIM**

**METZ-TESSY** Villa Auxane

**ANNECY** Baccara

**MENTHON-SAINT-BERNARD** Oena

# LES VALEURS D'IMAPRIM

## LA QUALITÉ ET LE PROFESSIONNALISME

Notre fort niveau d'exigence et de vigilance guide chaque étape de nos projets, de la sélection des emplacements, au choix de nos partenaires, en passant par le suivi rigoureux de la conception et réalisation de nos résidences.

## NOTRE APPROCHE ECO-RESPONSABLE

Nous œuvrons pour la préservation de l'environnement, en faveur d'un habitat plus durable, en intégrant les exigences de la biodiversité, la gestion de l'eau et de l'énergie, de la mobilité durable, de la qualité de vie ou encore du recyclage.

## LE RESPECT DES ENGAGEMENTS PRIS

Nous établissons des relations durables basées sur la confiance auprès de nos partenaires comme nos clients. Une ligne de conduite essentielle pour nous, à tenir dès le démarrage d'un projet jusqu'à son aboutissement.

Imaprim

IMAGINONS LES ESPACES DE DEMAIN


**SIÈGE SOCIAL**

156, Rue Amiral Gérard Daille
Écoquartier Vétrotex
73 000 CHAMBERY

04 79 33 26 51

imaprim-**promoteur**.com

www.facebook.com/imaprim.promoteur