

L'grée d'Agathe
Groisy



Imaprim
IMAGINONS LES ESPACES DE DEMAIN

AU CŒUR DU PAYSAGE HAUT-SAVOYARD

Implanté sur la commune de Groisy, le projet bénéficie d'une situation remarquable, offrant des vues lointaines et dégagées sur le Parmelan guidant ainsi naturellement la conception architecturale.

L'opération se compose de deux bâtiments à l'échelle maîtrisée, pensés comme des volumes simples et lisibles, afin de s'inscrire avec justesse dans le tissu existant et le relief du site. Leur implantation vise à préserver les perspectives paysagères, tout en favorisant une orientation optimale des logements vers les vues et l'ensoleillement.

L'architecture proposée s'inspire des formes et des matériaux du contexte local. Les toitures à deux pans, les jeux de retraits et de balcons ainsi que le traitement des façades participent à une écriture sobre et pérenne, en dialogue avec l'architecture alpine environnante.

Les espaces extérieurs ont été conçus comme de véritables prolongements des logements, permettant aux habitants de profiter pleinement du cadre naturel exceptionnel.

Le projet cherche ainsi à offrir un cadre de vie qualitatif, conciliant intégration paysagère, confort d'usage et identité architecturale.

Jérôme BROSSE
ATELIER PLURIEL ARCHITECTES



GROISY, LE LUXE DE L'ESSENTIEL

L'ADRESSE PRIVILÉGIÉE AU CENTRE DE TOUTES LES ATTENTIONS

« *L'Orée d'Agathe, la promesse d'une vie où l'exceptionnel est quotidien.* »

Loin du tumulte citadin, mais au cœur d'une dynamique économique majeure, Groisy vous offre un point d'ancrage sans égal. L'Orée d'Agathe s'inscrit comme une résidence de choix pour ceux qui ont fait du temps une valeur cardinale. Située à seulement 3 minutes à pied de la gare, la résidence vous offre le privilège d'une mobilité douce et sans contrainte. Vous accédez ainsi à l'effervescence du **Grand Annecy** (18 minutes en train) et du **Grand Genève**. C'est le luxe de la proximité choisie, l'assurance de pouvoir vous consacrer à l'essentiel dès votre retour à la maison. Un **investissement intelligent** qui sécurise votre temps et votre patrimoine.

CADRE DE VIE : L'ÉCRIN D'UN VILLAGE MAJESTUEUX

« *Ici, l'authenticité n'est pas une mode, c'est un héritage.* »

Groisy a su préserver son âme, offrant un **cadre de vie où la nature est omniprésente et majestueuse**. Votre quotidien s'ouvre sur un vaste territoire de vergers luxuriants, de pâturages délassants et de forêts apaisantes. C'est le privilège de respirer l'air pur de la Haute-Savoie, de vivre au rythme serein d'un village haut-savoyard où l'accueil et la convivialité demeurent intacts. C'est l'opportunité de s'ancrer dans un lieu qui a conservé sa singularité, offrant aux familles l'environnement idéal pour leur épanouissement.

TERROIR LOCAL : L'ÉLÉGANCE DE LA SIMPLICITÉ

« *Le goût des choses vraies, une richesse gourmande à portée de main.* »

Vivre en Haute-Savoie, c'est aussi célébrer l'art de vivre local, riche de son terroir. À Groisy, vous bénéficiez de l'accès direct aux produits d'alpage d'exception et aux marchés locaux. C'est le plaisir raffiné de la courte distance entre le producteur et votre table. Des fromages AOP de caractère aux délices des vergers locaux, le Pays de Fillière est un garde-manger généreux qui sublime votre quotidien culinaire. Une simplicité de luxe pour ceux qui valorisent la qualité et l'origine de ce qu'ils consomment.

DYNAMISME ÉCONOMIQUE : LA CONVERGENCE DES OPPORTUNITÉS

« *Au cœur d'un territoire riche en opportunités.* »

L'Orée d'Agathe est un investissement stratégique positionné au carrefour de l'excellence économique. Idéalement située entre les deux phares de la région :

- **Le Grand Annecy** : pôle d'innovation, d'industries de pointe et fort de son rayonnement économique et touristique, accessible en moins de 20 minutes par le train ou en voiture.
- **Le Grand Genève** : moteur économique international, bassin d'emplois transfrontalier offrant des opportunités de carrière uniques.

Cette double proximité, renforcée par l'accès fluide à l'A410 et à l'Aéroport International de Genève (30 minutes) garantit une valorisation pérenne et exceptionnelle de votre patrimoine immobilier.

UN NOUVEAU CHAPITRE VOUS ATTEND



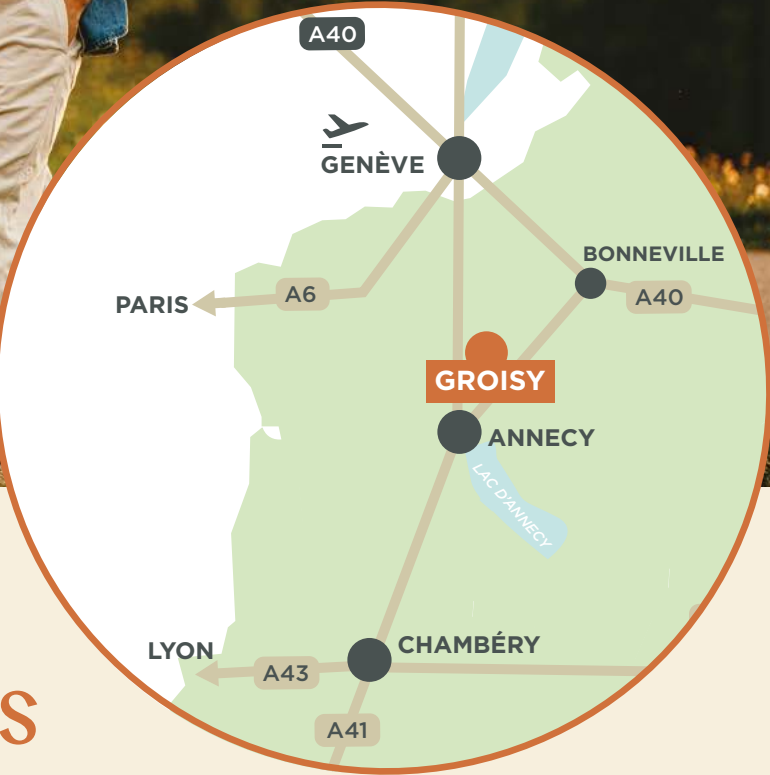
SANTÉ ET BIEN-ÊTRE : LA SÉCURITÉ D'UNE OFFRE COMPLÈTE

« *La tranquillité d'esprit, un pilier de votre bien-être.* »

Dans ce **cadre de vie ressourçant**, la sécurité de l'accès aux soins est primordiale. Loin de l'agitation, mais connecté à l'excellence, vous bénéficiez d'un maillage complet de professionnels de santé dans le village et les environs proches. Pour les exigences les plus pointues, vous avez le choix :

- Le **Centre Hospitalier Annecy Genevois** (CHANGE), reconnu pour la qualité de ses services, est accessible rapidement.
- Les **infrastructures du Grand Genève** représentent une option de soins supplémentaire, offrant une alternative et un choix de haute qualité à l'international. Cette double couverture confère à votre quotidien une sérénité absolue.

« *L'Orée d'Agathe est une invitation à dessiner votre futur, à vous plonger dans un quotidien serein au cœur d'un territoire qui vous reconnecte avec l'essentiel.* »



GROISY, UNE MULTITUDE D’HORIZONS ET DE POSSIBILITÉS

EN VOITURE



Annecy

18 min.

Genève

30 min.

Aix-les-Bains

35 min.

Lyon

1h30

TRANSPORTS



Réseau Sibra Grand-Annecy

Groisy - Annecy
(gare routière)

1h

Groisy - Annecy
(piscine / patinoire)

40 min.

TRAINS



Gare Groisy - Thorens -
La Caille

3 min. à pied

Groisy - Annecy

15 min.

Groisy - Genève
(Léman Express)

1h12

AÉROPORTS



Genève International

30 min.

Lyon Saint-Exupéry

1h15



COMMERCES

Pour un quotidien serein tous les commerces essentiels se situent dans un rayon de 10 minutes à pied ou en voiture.

Centre commercial Grand Epagny : 200 enseignes 18 min.
Centre commercial Courrier Annecy : 34 enseignes 22 min.



SERVICES

Crèche Les Groisy Loups 3 min.
Ecole élémentaire 3 min.
Collège Parmelan (à pied) 7 min.
Campus de Groisy (CFA) 4 min.
Centre hospitalier Annecy 16 min.
Clinique Générale Annecy 22 min.

CULTURE

Bibliothèque municipale 2 min.
Cinéma Le Parnal, Fillière 8 min.
L'Arcadium, Annecy 18 min.
Cinéma Pathé, Annecy 20 min.
Bonlieu Scène Nationale 22 min.



DÉTENTE, NATURE, SPORT

Golf du Belvédère 11 min.
Parc animalier Cruseilles 12 min.
Lac d'Annecy 26 min.
Plateau des Glières 36 min.
Station de ski La Clusaz 45 min.
Station de ski Megève 55 min.



L'ORÉE D'AGATHE, UN NOUVEL ART DE VIVRE

L'ÉCRIN D'UNE RÉSIDENCE INTIME

L'Orée d'Agathe vous ouvre les portes d'une **adresse confidentielle** et **exclusive**. Composée de seulement 24 logements, du T2 au T4 (de 43 à 86 m²), la résidence se déploie harmonieusement sur deux élégants bâtiments d'un étage avec combles. La résidence s'inscrit dans un **environnement naturel privilégié**, offrant une ambiance sereine et apaisante, face au panorama majestueux des massifs environnants.

UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE RAFFINÉE

L'architecture est une **ode contemporaine et raffinée** à l'héritage haut-savoyard. Les toitures en tuile intègrent d'élégantes jacobines en bac acier, dialoguant avec les façades parées d'un enduit minéral blanc cassé. Le bardage habillant le fond des balcons, des loggias et des terrasses crée une profondeur bienvenue, propice au jeu d'ombres et de couleurs. Enfin, les garde-corps en métal ajouré, de la même teinte que les menuiseries, assurent **discrétion, intimité et luminosité** tout en soulignant avec élégance les lignes aériennes du bâti.



UN COCON LUMINEUX ET RELAXANT

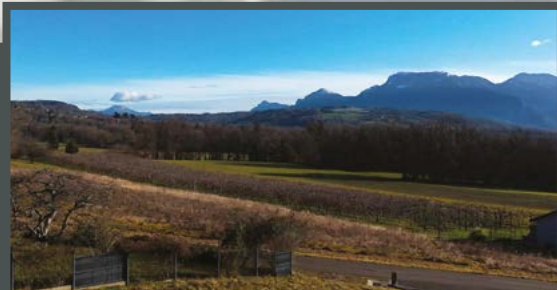
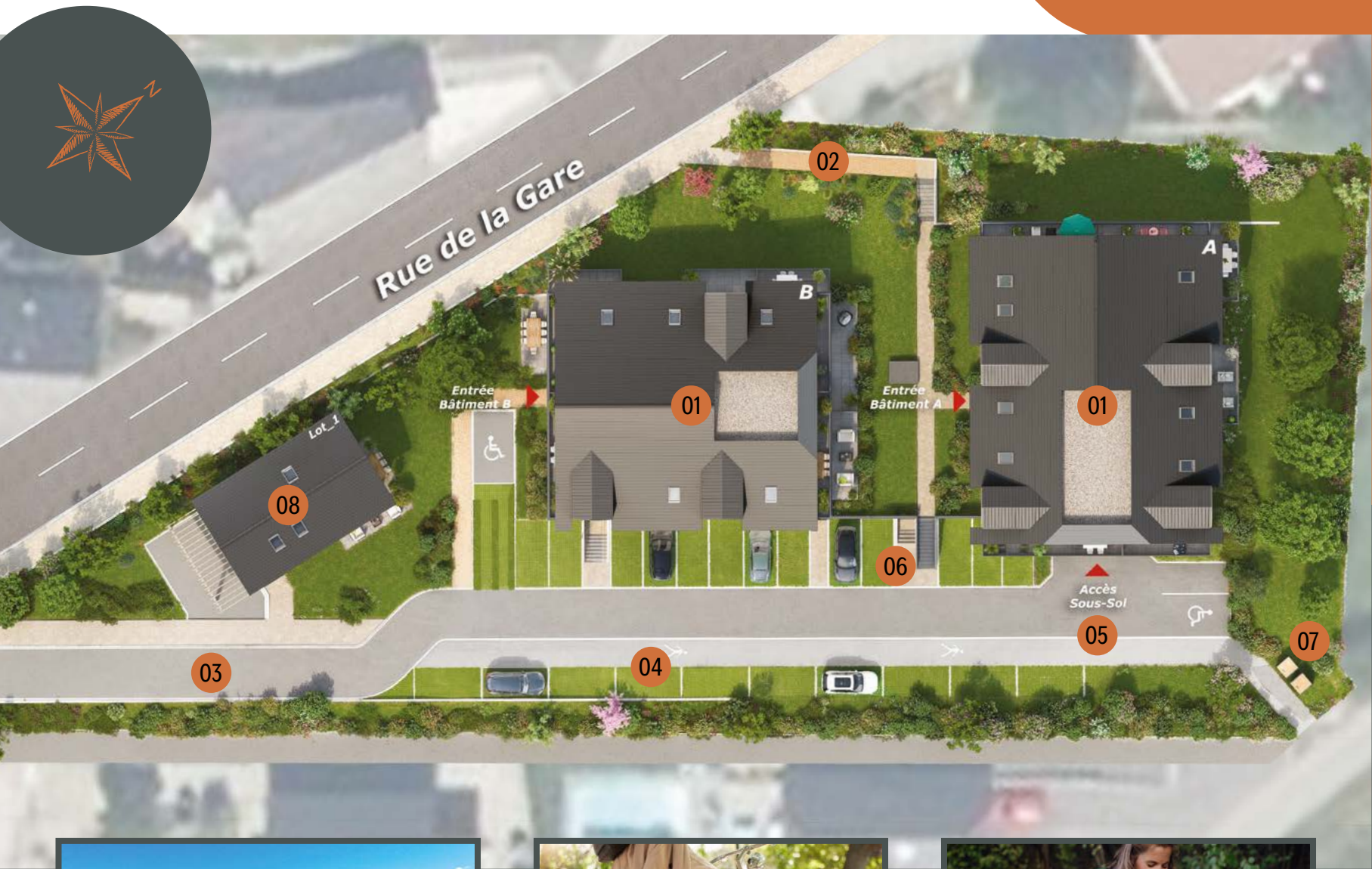
Chaque logement est une **promesse de bien-être et de lumière**. L'agencement, pensé pour le confort d'usage, privilégie les **grandes pièces de vie** et la **capacité de rangement**. Certains appartements offrent une double orientation, capturant l'éclat du jour à chaque heure et magnifiant l'espace intérieur. La pièce principale se prolonge sur un extérieur privatif – balcon, loggia ou terrasse – **véritable lieu d'émerveillement** et de moments entre amis ou en famille.

UN QUOTIDIEN SUBLIMÉ PAR LES ATTENTIONS

Le luxe, c'est aussi de maîtriser son temps et son confort. Votre quotidien est simplifié par des prestations d'exception. À commencer par l'**emplacement privilégié** à seulement 3 minutes à pied de la gare, qui vous ouvre le champ des possibles vers Annecy et Genève. Si vous préférez l'automobile, le stationnement se fait en majorité en sous-sol – garage ou place – complété d'emplacements extérieurs. Au chapitre des déplacements doux, un vaste local à vélos permet d'envisager la mobilité en toute sérénité.



L'ORÉE D'AGATHE, CONNECTÉE PAR NATURE



- 01 2 BÂTIMENTS D'UN ÉTAGE AVEC COMBLES
- 02 ALLÉE PAYSAGÈRE PIÉTONNE
- 03 VOIE DE CIRCULATION DE LA RÉSIDENCE

- 04 26 STATIONNEMENTS AÉRIENS
- 05 ENTRÉE PARKING SOUTERRAIN
- 06 LOCAL VÉLOS SÉCURISÉ

- 07 AIRE DE COMPOSTAGE
- 08 LOT INDIVIDUEL

L'ORÉE D'AGATHE, LE LUXE DISCRET D'UN ÉQUILIBRE PARFAIT

Au cœur de l'excellence Imaprim se trouvent trois piliers majeurs :

- un emplacement de premier plan,
- une architecture élégante et intemporelle qui s'intègre parfaitement dans son environnement,
- un confort absolu pour une sérénité totale.

L'Orée d'Agathe sublime cette promesse.

CONNECTÉE À BIEN PLUS QUE L'ESSENTIEL

La proximité immédiate de la gare (3 minutes à pied) vous assure que chaque trajet est optimisé. Ce luxe discret de la connexion vous offre plus de temps libre pour l'essentiel. De plus, les commerces, écoles et services de proximité sécurisent un quotidien fluide, loin de toute contrainte logistique. La magie du Grand Annecy et du Grand Genève est là, à votre porte, pour vous apporter l'extraordinaire quand vous le souhaitez.

ARCHITECTURE ÉLÉGANTE, NATURE SUBLIME

Inscrite dans un cadre paysager soigné, L'Orée d'Agathe élève l'architecture au rang de « sublimathérapie ». Tous les jours, vous êtes acteurs et bénéficiaires d'un panorama et d'attentions extraordinaires. Nous croyons aux vertus d'un environnement privilégié sur votre bien-être.

LE CULTE DU DÉTAIL ET DU CONFORT INTÉRIEUR

Le soin apporté à l'agencement, à la luminosité et aux prestations garantit un confort sans faille. Des pièces de vie généreuses aux extérieurs privés, en passant par le stationnement en sous-sol et les caves dédiées, chaque élément est pensé pour une quiétude absolue et la valorisation de votre patrimoine.

Choisir L'Orée d'Agathe, c'est s'offrir la rareté. Celle d'un temps préservé, d'un lieu conçu pour la durabilité et l'épanouissement.

Un investissement privilégié pour une vie où l'équilibre et le bien-être sont devenus l'unique maître-mot.



L'ORÉE D'AGATHE, L'AVANT-GARDE DE L'HABITAT



UN ENGAGEMENT POUR LA VALEUR ET LE TEMPS

Chez Imaprim, nous ne construisons pas seulement des résidences, nous forçons des **actifs pérennes**. Intégrer les exigences de la RE2020 n'est pas un objectif, mais le point de départ d'une conception qui place **la durabilité au cœur de votre patrimoine**. L'Orée d'Agathe est la manifestation de cette vision : un choix qui garantit la sérénité de votre investissement face aux défis de demain.

LA NOBLESSE DE L'APPROCHE ET DE LA CONCEPTION

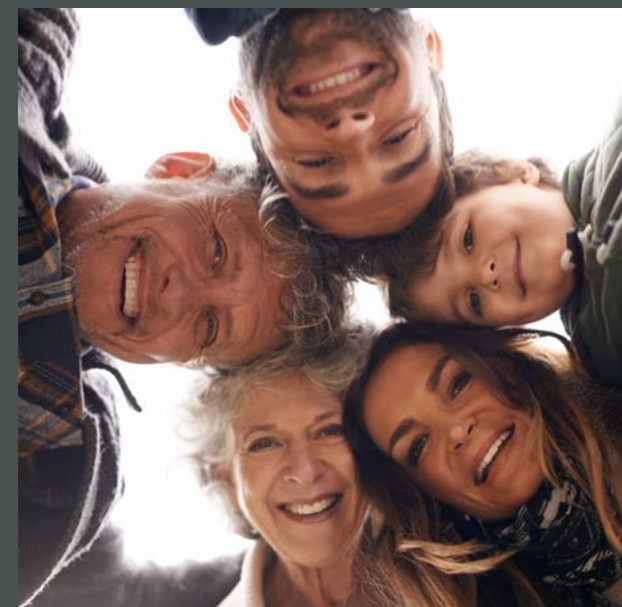
Notre processus est celui d'une **sélection sans compromis**. Chaque élément constructif, chaque matériau est choisi pour son **faible impact environnemental**, son **origine tracée** et sa **noblesse intrinsèque**. C'est le raffinement d'une réalisation qui respecte le site et utilise les ressources avec **éthique et responsabilité**.

LE CONFORT INTUITIF ET ABSOLU

Le **véritable luxe** s'incarne dans la **discretion** et l'**efficacité**. Notre **isolation haute performance** scelle votre appartement comme un coffre-fort de bien-être, assurant une insonorisation et une régulation thermique optimales. Vous bénéficiez d'une **quiétude totale** et d'une performance énergétique qui se reflète directement dans vos charges.

UNE VALORISATION ANTICIPÉE

Dans un marché en constante évolution, l'excellence des performances est le meilleur levier de valorisation. Opter pour un habitat RE2020, classé parmi les plus performants en Europe, est la garantie d'un placement judicieux. Le plaisir d'habiter immédiat, tout en assurant la croissance du capital que vous souhaitez léguer aux générations futures.



L'Orée d'Agathe est bien plus qu'une adresse d'exception, elle est la signature de votre intelligence patrimoniale. Elle vous offre le luxe serein de profiter pleinement de l'instant, avec la certitude que votre investissement est construit pour traverser le temps.

LES PRESTATIONS, L'ART DU CONFORT EXCLUSIF

LE LUXE D'UNE PERFORMANCE INTÉGRALE



Régulation thermique

L'isolation thermique haute performance couplée à un système de chauffage électrique de dernière génération assure une température intérieure idéale et stable, été comme hiver, dans le respect de la RE2020 seuil 2025. La production d'eau chaude par ballons thermodynamiques permet de réduire votre consommation.



Quiétude acoustique

Les cloisons distributives renforcées (Placostil 72 mm avec 45 mm de laine minérale) garantissent une intimité phonique accrue dans les logements.



Gestion de la lumière

Des volets roulants intégrés motorisés équipent toutes les pièces de vie, permettant une occultation totale et une gestion des apports solaires.



Stationnement privilégié

Le stationnement principal est situé en sous-sol, garantissant la discrétion des véhicules et la sécurité.



Ouverture sur l'extérieur

Chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur privatif — balcon, loggia ou terrasse — prolongeant le séjour.

LES SIGNATURES DE L'ÉLÉGANCE



Finitions murales

Les murs reçoivent une peinture de finition velours blanc, offrant un rendu qualitatif et une luminosité optimale, ni trop brillante, ni trop mate.



Revêtements de sol

Un carrelage de qualité supérieure (de format 45x45 ou 60x60 selon la typologie du logement) équipe les pièces de vie. Les chambres, lieux dédiés au repos, bénéficient d'un sol stratifié sur chape avec isolation phonique. Les balcons bénéficient également de carrelage au sol.



Équipement de la salle de bain

La salle de bain est livrée aménagée, avec un meuble vasque, un miroir de la largeur du meuble surmonté d'appliques à LED, et un radiateur sèche-serviettes.

LA GARANTIE D'UNE QUIÉTUDE ABSOLUE



Accès sécurisé

Le hall d'entrée est équipé d'un sas sécurisé et d'un système de contrôle d'accès par badge Vigik et vidéophone.



Contrôle visuel

Un poste main libre couleur dans le logement permet le contrôle d'accès et l'identification des visiteurs à l'entrée de la résidence.



Protection du foyer

Le bloc-porte d'entrée est blindé et doté d'une serrure certifiée A2P* pour une sécurité maximale.



Mobilité douce

Un local vélos sécurisé est prévu au sein de la résidence pour faciliter le quotidien des résidents.



Stockage privatif et rangements

Chaque logement dispose d'une cave en sous-sol, optimisant ainsi l'espace disponible dans l'habitat, en complément des placards prévus.



Engagement environnemental

Une aire de compostage est mise à disposition des résidents. Les matériaux sélectionnés sur l'ensemble du programme permettent d'atteindre le seuil 2025 de la RE2020 en termes d'émissions de carbone.

Exemple appartement 3 pièces

Lot A001 de 63,69 m², terrasse de 10,73 m² et jardin de 27,50 m²



01

REVÊTEMENT STRATIFIÉ, DÉCOR AU CHOIX

02

CARRELAGE GRÈS ÉMAILLÉ 60 X 60
AVEC CHOIX DE COLORIS

03

BLOC-PORTE BLINDÉ, SERRURE 3 POINTS A2P*

04

VOLETS ROULANTS MOTORISÉS

05

PLACARD D'ENTRÉE AMÉNAGÉ

06

SALLE DE DOUCHE / BAIN ÉQUIPÉE (MEUBLE VASQUE SUSPENDU,
MIROIR ET APPLIQUE, RADIATEUR SÈCHE-SERVIETTES)

07

PEINTURE VELOURS BLANCHE DE FINITION SUR MURS ET PLAFONDS

08

WC SÉPARÉS

09

TERRASSE, LOGGIA OU BALCON DE 2 M DE PROFONDEUR MINIMUM



ALBA • Saint-Martin-Bellevue / Fillière



IMAPRIM, DES RÉSIDENCES PROCHES DE VOUS

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 20 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 spécialisées dans la conception de logements nous permettent 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 et environnementales.

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, choix du cuisiniste) et de vous accompagner lors de la personnalisation de votre logement.

Olivier Gallais - Président Fondateur Imaprim



VILLA AUXANE • Metz-Tessy



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 ÉCO-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.

VILLA ALBIREO • Fillières



156 rue Amiral Gérard Daille
Ecoquartier Vétrotex
73000 CHAMBÉRY

Tél. 04 79 33 26 51

imaprim-promoteur.com

