



CHALET VAROCHE

HÉRITAGE ALPIN REVISITÉ



Laurent Louis
Louis et Périno Architectes

Le chalet Varoche se situe à proximité du centre de Crest-Voland, dans un environnement exceptionnel, bénéficiant de vues sur les massifs montagneux.

Tirer parti des atouts du site, s’inscrire en harmonie avec l’écriture architecturale locale et proposer des logements confortables adaptés au contexte montagnard, ces trois objectifs ont été le fil conducteur de la conception de ce projet.

A l’instar des constructions qui reflètent le caractère si prisé de Crest-Voland, l’écriture architecturale du projet reprend les codes de l’architecture traditionnelle tout en apportant une touche contemporaine. La volumétrie est simple, la toiture deux pans aux larges débords s’ouvre sur la vallée. La **juste proportion entre maçonnerie et bardage bois** est ponctuée de larges balcons animant par un jeu d’ombre la façade, le **mariage du bois et du métal** sur les garde-corps renvoie à une écriture contemporaine.

Une attention particulière a été portée sur la conception des logements. Rationnels, disposant d’**espaces extérieurs conséquents**, adaptés à l’habitation en montagne, ils **profitent au maximum des qualités de vues** dont dispose le site.

L’inscription du projet dans la topographie a permis de dégager pour chaque logement des **annexes conséquentes**, indispensables pour une bonne pratique de la montagne. Elle permet également un retour des pistes, ski aux pieds.

Ce **projet est unique** quant au site et quant à son programme.



CREST-VOLAND

LE LUXE DISCRET DE L'AUTHENTICITÉ

CREST-VOLAND, LE VÉRITABLE GRENIER À NEIGE DES ALPES

“ L'élégance ne se fabrique pas, elle se trouve. ”

Idéalement situé au premier rang de montagne, Crest-Voland bénéficie d'une **exposition privilégiée**. Les masses d'air chargées d'humidité venant de l'ouest frappent directement le relief : cette rencontre naturelle, combinée à des températures froides, génère des **chutes de neige abondantes et régulières**.

Grâce à cette forte pluviométrie hivernale, la **station offre chaque année un enneigement généreux et durable**, faisant de Crest-Voland l'une des destinations les plus fiables pour profiter pleinement des plaisirs de la montagne.



L'ESPACE DIAMANT, LA MONTAGNE SOUS TOUTES SES FORMES

“ Un terrain de jeu d'exception, de la glisse sportive à la contemplation nordique. ”

Le **Chalet Varoche** vous ouvre les portes de l'Espace Diamant, un domaine d'une grande diversité où **192 km de pistes alpines** se mêlent à un **espace nordique olympique de 120 km**. Ici, la montagne se révèle : forêts d'épicéas, alpages ensoleillés et panoramas ouverts.

Côté alpin, profitez d'un **domaine vaste mais intimiste**, pensé pour une glisse fluide et variée. Snowpark, boardercross, zones débutants et remontées modernisées garantissent des sorties sans attente et riches en sensations.

Côté nordique, Crest-Voland offre un accès privilégié à un site d'exception labellisé olympique. En skating ou classique, les **120 km de pistes immaculées** invitent au silence, à la respiration et à l'endurance.

À l'Espace Diamant, performance et sérénité se complètent pour créer un ensemble unique et exigeant.



Megève - 22 min
Albertville - 30 min
Chamonix - 1 h
Annecy - 1 h 15
Genève - 1 h 20
Lyon - 2 h 10



Aéroport international
de Genève
1 h 25 en voiture
Aéroport de
Lyon-Saint-Exupéry
1 h 50 en voiture



Gare TGV d'Annecy
1 h 15 en voiture
Gare TGV de Chambéry
1 h 15 en voiture

BIEN PLUS QU'UNE SECONDE RÉSIDENCE, UN CADRE DE VIE QUATRE SAISONS

“ Des alpages aux forêts : la montagne vivante toute l'année. ”

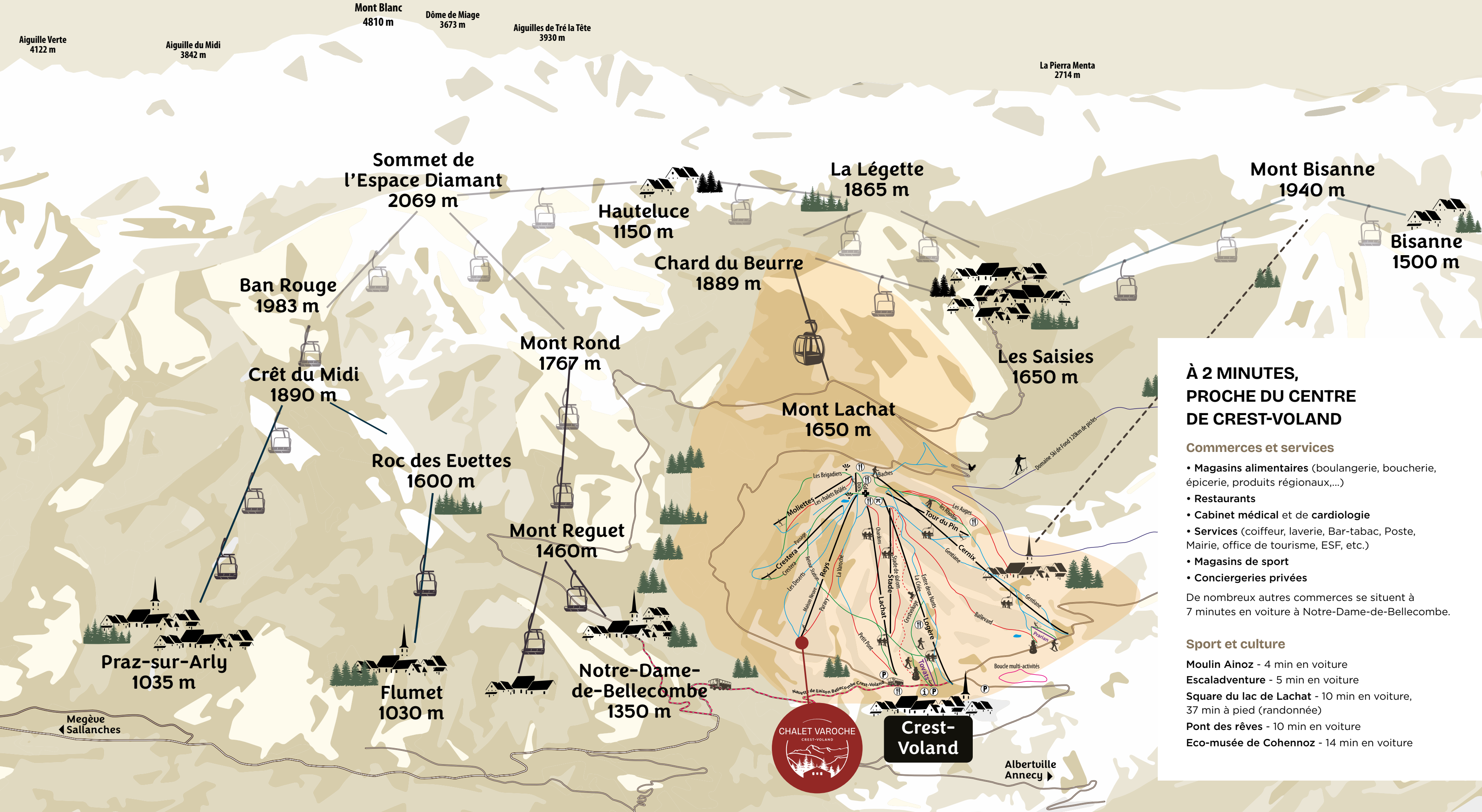
À Crest-Voland, le charme opère à chaque saison. Dès les premiers beaux jours, la montagne se transforme en un **immense terrain d'aventure** : sentiers de randonnée, itinéraires VTT, panoramas d'alpages et points de vue exceptionnels offrent un **cadre naturel préservé**, idéal pour se ressourcer ou se dépasser.

Ici, chaque saison propose sa propre atmosphère, ses activités et ses plaisirs simples. Tout au long de l'année, Crest-Voland vit au gré de **nombreuses animations, événements culturels, fêtes locales et rendez-vous sportifs**. Le village offre une **vie douce, authentique, toujours ancrée dans l'esprit montagnard**, faisant de votre résidence un lieu où l'on aime revenir, encore et encore.



CREST-VOLAND

LIEU ENCHANTEUR ET CONNECTÉ



À 2 MINUTES, PROCHE DU CENTRE DE CREST-VOLAND

Commerces et services

- Magasins alimentaires (boulangerie, boucherie, épicerie, produits régionaux,...)
- Restaurants
- Cabinet médical et de cardiologie
- Services (coiffeur, laverie, Bar-tabac, Poste, Mairie, office de tourisme, ESF, etc.)
- Magasins de sport
- Conciergeries privées

De nombreux autres commerces se situent à 7 minutes en voiture à Notre-Dame-de-Bellecombe.

Sport et culture

- Moulin Ainoz - 4 min en voiture
- Escaladventure - 5 min en voiture
- Square du lac de Lachat - 10 min en voiture, 37 min à pied (randonnée)
- Pont des rêves - 10 min en voiture
- Eco-musée de Cohennoz - 14 min en voiture



DIALOGUER AVEC LES SOMMETS



CHALET VAROCHE

LE PRIVILÈGE D'UN ÉCRIN SKIS AUX PIEDS

ÉLÉGANCE CONTEMPORAINE AU CŒUR DES ALPES

*“ Un art de vivre raffiné, inspiré par la grandeur
des montagnes. ”*

La résidence **Chalet Varoche** propose une collection exclusive de **17 appartements allant du 2 au 4 pièces** (53 à 91 m²). Idéalement nichée **au pied du télésiège des Reys**, elle vous offre un accès direct au cœur de l'Espace Diamant, dans le cadre somptueux de Crest-Voland.

Son architecture réinvente le luxe savoyard avec une subtilité qui s'inscrit avec grâce dans les panoramas majestueux du Val d'Arly. Les matériaux dialoguent avec dynamisme et élégance : **bardage bois**, **enduits minéraux**, **toiture bac acier** discrète et **menuiseries aluminium anthracite**. Ce bâtiment de deux étages avec combles incarne l'allure intemporelle d'un refuge confidentiel.

Les appartements ont été conçus comme des havres de paix, offrant des **volumes généreux**, **lumineux** et résolument contemporains. Le salon, sublimé par un **mur habillé de bois**, vous plonge dans l'**atmosphère feutrée** des chalets cossus. Chaque logement se prolonge vers l'extérieur par une **terrasse** ou un **balcon spacieux**, une **loge privée** pour savourer en toute saison le spectacle vivant de la nature alpine.



L'ALLIANCE PARFAITE ENTRE ART DE VIVRE ET INVESTISSEMENT PATRIMONIAL

*“ Une conception pour votre bien-être,
hiver comme été. ”*

Chalet Varoche a été pensé pour exalter chaque séjour et faciliter la vie des résidents : les stationnements, majoritairement en **sous-sol sécurisé** (ouverts, box simple ou double), sont complétés par des **caves** et **celliers privés**. Le **ski-room** dispose de casiers individuels et d'une possibilité de sèche-chaussures. Des locaux spécialement conçus pour vos VTT sont la garantie de sorties plaisir en toute saison.

Les espaces communs, mêlant **pierre et bois**, sont une expérience à part entière. Un **accès secondaire direct aux pistes** parachève cette parenthèse exclusive, pensée pour le plaisir pur et l'intimité.

Une résidence pérenne, dans une station qui évolue sans jamais trahir son authenticité, gage d'une valorisation à long terme. **Êtes-vous prêts à vibrer au rythme des sommets ?**

RÉGIME FISCAL PARA-HÔTELIER



Placez votre investissement au sommet de la performance patrimoniale

Face à un environnement fiscal en constante mutation, l'immobilier de tourisme nécessite une approche structurée. Le **régime fiscal para-hôtelier** est reconnu pour sa **capacité à générer une rentabilité nette optimisée**.

Il transforme la **simple mise en location en une véritable activité de services**. En proposant les prestations essentielles qui font le charme de l'hôtellerie (comme le petit-déjeuner, la fourniture de linge ou l'accueil dédié), vous accédez à un cadre fiscal particulièrement favorable.

LES PRESTATIONS PARA-HÔTELIÈRES

Les exploitants qui rendent 3 des 4 prestations suivantes sont redevables de la TVA au taux de 10 %.

À TITRE D'EXEMPLE :

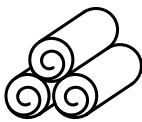
Pour un bien acquis en VEFA au prix de 540 000 € HT, le montant de la TVA récupérable est de 108 000 €.



LA FOURNITURE DU PETIT-DÉJEUNER
servi dans le logement ou un espace commun



LE NETTOYAGE RÉGULIER DES LOCAUX
nettoyage effectué avant le début de location et proposé de façon hebdomadaire



LA FOURNITURE DE LINGE DE MAISON
avec renouvellement hebdomadaire



LA RÉCEPTION DE LA CLIENTÈLE
assurée par un système de communication électronique ou d'un boîtier à clefs

Conseil Imaprim : nous vous recommandons vivement de consulter un spécialiste en fiscalité afin d'obtenir une analyse personnalisée de votre situation.

LES 4 LEVIERS D'EFFICACITÉ DU DISPOSITIF

☆ UNE VALORISATION IMMÉDIATE DU CAPITAL

Le dispositif permet, sous certaines conditions d'éligibilité, la **récupération de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)** payée sur l'acquisition et les aménagements. C'est une **économie substantielle dès le départ**.

☆ DES REVENUS LOCATIFS HAUTEMENT DÉFISCALISÉS

Grâce au mécanisme d'amortissement de l'investissement (immobilier et mobilier), vos **recettes locatives** peuvent être significativement **réduites, ou même neutralisées, de votre base imposable** pendant une longue période.

☆ UN AVANTAGE FISCAL PUISSANT

Dans certaines configurations, le déficit généré par cette activité peut vous permettre de **réduire l'impôt dû sur vos autres revenus du foyer fiscal**.

☆ SÉCURITÉ ET SIMPLICITÉ

L'adhésion à ce statut s'accompagne souvent d'un **mandat de gestion confié à un exploitant spécialisé**. Cette prise en charge complète garantit que toutes les conditions du dispositif sont respectées, sécurisant vos avantages dans la durée.

DURÉE D'ENGAGEMENT - 20 ANS DE LOCATION



CHALET VAROCHE

LE LUXE DE L'ESSENTIEL POUR UN BIEN-ÊTRE EXCEPTIONNEL

*Les résidences exclusives d'Imaprim reposent sur une trilogie de l'excellence :
un emplacement de premier plan, une architecture intemporelle en parfaite
fusion avec son environnement et un confort absolu pour une sérénité totale.
Chalet Varoche sublime cette promesse...*

L'EXCLUSIVITÉ SKIS AUX PIEDS

L'accès privilégié et direct au téléski vous assure que chaque minute est consacrée au plaisir pur et à l'exploration de l'Espace Diamant. Ici, la proximité est un luxe ; vous êtes immédiatement au cœur du sensationnel, loin de toute contrainte ;

L'HÉRITAGE ARCHITECTURAL MAGNIFIÉ

Notre architecture est **une ode aux traditions savoyardes**, où l'élégance ancestrale se pare de touches de modernité. Bien plus qu'une signature visuelle, le Chalet Varoche est un témoignage vivant, réalisé en matériaux nobles, qui s'inscrit avec respect dans l'histoire et le patrimoine de Crest-Voland ;



LE CULTE DU DÉTAIL

Le **soin obsessionnel apporté à chaque finition** n'a qu'un seul objectif : vous offrir le luxe suprême de prendre votre temps et de le dédier entièrement à vos passions. C'est la promesse d'un confort sans faille, de prestations pensées pour l'intimité et la quiétude.

Le Chalet Varoche, c'est
l'assurance d'une parenthèse
hors du temps, où chaque
instant, le temps d'un week-
end ou d'un séjour prolongé,
est transformé en un souvenir
précieux.

CHALET VAROCHE

CONSTRUIT POUR TRAVERSER LE TEMPS, PENSÉ POUR LE FUTUR

Chez Imaprim, nous considérons l'immobilier comme un patrimoine vivant. S'inscrire dans le futur exige de dépasser les normes. En adoptant les exigences audacieuses de la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020), Chalet Varoche vous offre bien plus qu'une performance thermique ; c'est une déclaration, un engagement silencieux pour la pérennité de vos valeurs et la transmission d'un héritage durable.



L'ÉLÉGANCE DE L'ÉTHIQUE

Notre démarche est celle d'une **holistique vertueuse**. Chaque matériau, chaque choix constructif est savamment sélectionné pour son faible impact, son circuit court et sa noblesse intrinsèque. C'est le luxe discret d'un bâtiment qui respecte son environnement montagnard, utilisant ses ressources avec une prudence et une sophistication rares ;

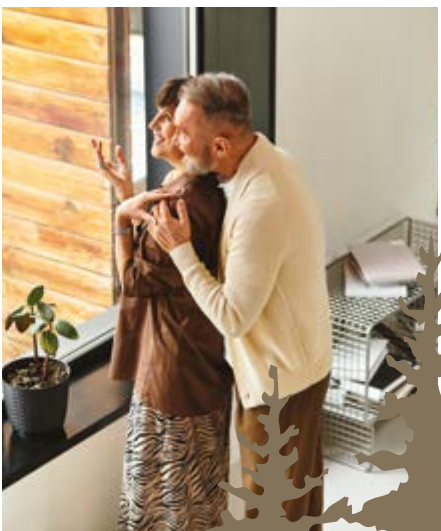
LE CONFORT ABSOLU, INTUITIF ET INVISIBLE

Le véritable standing réside dans un **confort sans faille**. Notre isolation haute performance enveloppe votre chalet comme un cocon protecteur. Le chauffage électrique efficient et connecté assure une chaleur douce et homogène, quelle que soit la saison. Il en résulte un état de bien-être sans commune mesure, synonyme de simplicité d'usage et d'économies substantielles ;

L'INVESTISSEMENT INTELLIGENT

Dans un marché exigeant, l'anticipation est la clé de la valorisation. Choisir un **habitat classé parmi les plus performants** est la garantie de préserver, voire de démultiplier, la valeur de votre patrimoine. C'est l'assurance de se faire plaisir aujourd'hui, tout en sécurisant le capital que vous léguerez demain.

Le Chalet Varoche est bien plus qu'un lieu d'évasion, c'est un placement d'avenir. Il vous offre le luxe serein de profiter de l'instant présent en montagne, avec l'assurance que votre patrimoine est construit sur des fondations d'excellence, prêtes à défier le temps.





CHALET VAROCHE

VOYAGEZ DANS UN MONDE DE CONFORT ET D'EXCLUSIVITÉ

UN CONFORT PERMANENT

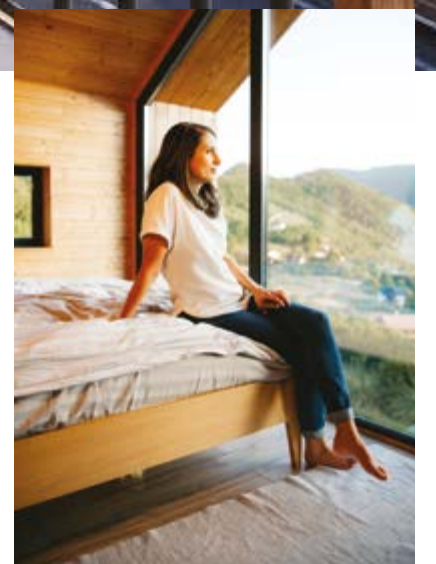
- Isolation thermique haute performance pour une température régulée toute l'année
- Chauffage électrique très performant et connecté pour une chaleur immédiate sans compromis
- Cloisons Placostil de 72 mm avec 45 mm de laine minérale pour une isolation acoustique accrue
- Volets roulants intégrés
- Stationnement principal en sous-sol
- Balcon ou terrasse pour chaque appartement

LA SÉRÉNITÉ DE BOUT EN BOUT

- Hall d'entrée avec sas sécurisé et système Vigik
- Vidéophone pour le contrôle d'accès à la résidence
- Bloc-porte d'entrée blindé avec serrure certifiée A2P*
- Espaces vélos (local + point d'eau pour l'entretien)
- Cellier ou local à vélo pour chaque logement
- Ski-room avec casier individuel et l'option sèche-chaussures
- Ascenseur direct depuis le sous-sol

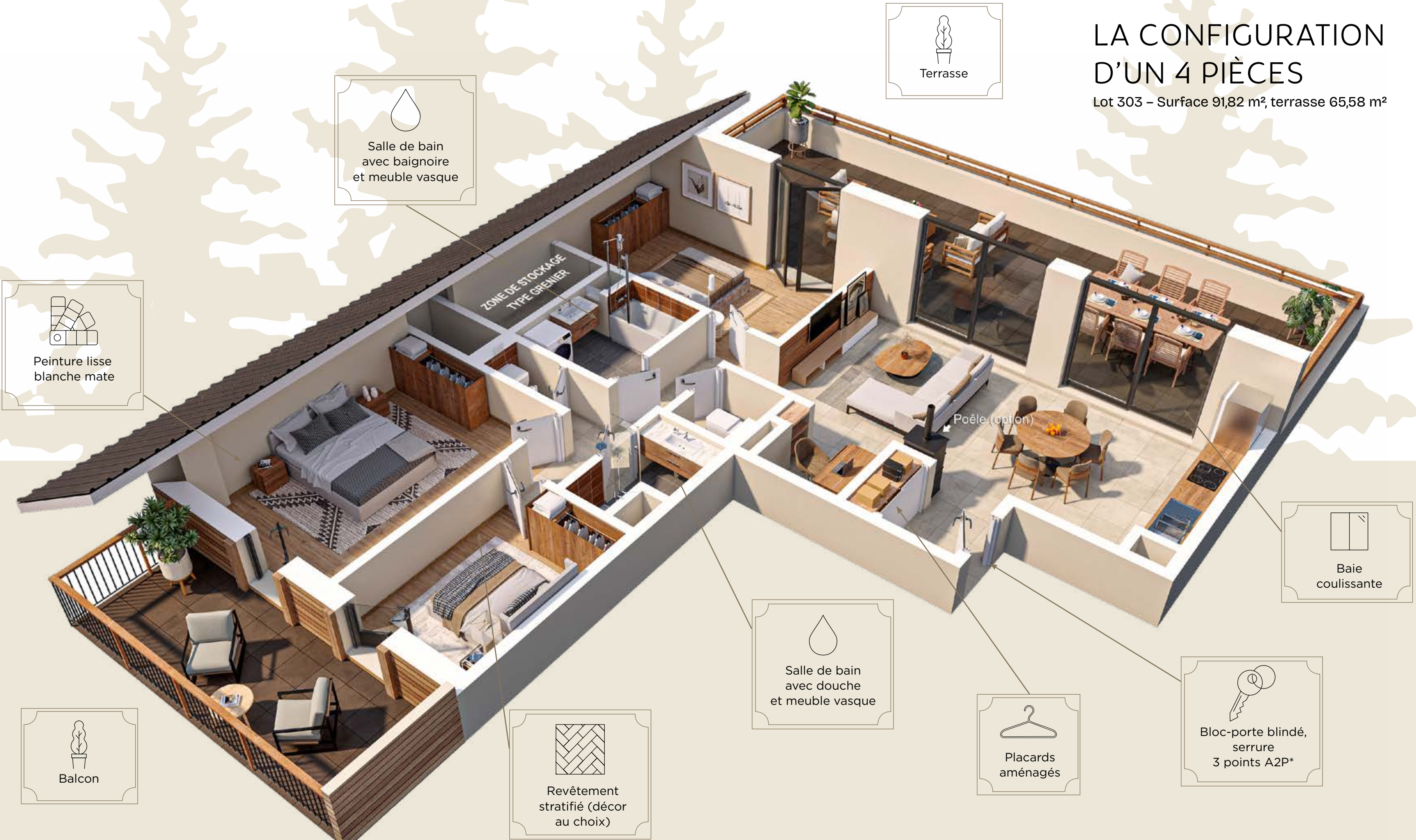
LE SOIN DU DÉTAIL

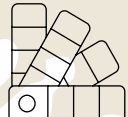
- Peinture acrylique lisse blanche mate sur les murs et plafonds
- Sols en stratifié dans les chambres, carrelage 60x60 cm dans les autres pièces
- Salle de bain équipée avec meuble vasque, miroir, bandeau lumineux et radiateur sèche-serviettes
- Finition bois sur un mur du salon pour une ambiance montagne
- Menuiseries extérieures en aluminium, coloris anthracite, avec double vitrage renforcé
- Des parties communes à la décoration raffinée



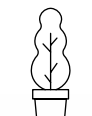
LA CONFIGURATION D'UN 4 PIÈCES

Lot 303 – Surface 91,82 m², terrasse 65,58 m²



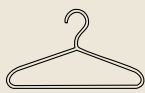

Peinture lisse
blanche mate



Salle de bain
avec baignoire
et meuble vasque

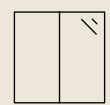

Terrasse



Revêtement
stratifié (décor
au choix)


Salle de bain
avec douche
et meuble vasque


Placards
aménagés


Bloc-porte blindé,
serrure
3 points A2P*


Baie
coulissante


Balcon

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 17 ans.



Olivier Gallais
Président Fondateur IMAPRIM

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.

QUALITÉ ET 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.

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.



Villa Sylvo / **Chambéry**



Villa Marceau / **Metz-Tessy**

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.

156 rue Amiral Gérard Daille
Ecoquartier Vétrotex
73000 CHAMBÉRY

+33(0)4 79 33 26 51
imaprim-promoteur.com

