



LUMINANCE

AVENUE DE FRANCE

ANNECY

FAITES
ENTRER
LA LUMIÈRE

...



PRIAMS & VOUS

“ CHEZ PRIAMS,
DEPUIS PLUS DE 20 ANS,
NOUS SÉLECTIONNONS
LES MEILLEURS EMPLACEMENTS POUR
VOUS OFFRIR UN CADRE
DE VIE UNIQUE, EXCLUSIF
ET DURABLE, LA PROXIMITÉ DES
SERVICES ET LE CONFORT
AU QUOTIDIEN AUXQUELS VOUS
ASPIREZ.

Mais, au-delà de leur implantation idéale, nos réalisations se reconnaissent également à leur architecture élégante et à l'excellence de leurs prestations.

La diversité de notre offre est le fruit d'une longue expérience de bâtisseur et d'une vision à long terme de la valeur patrimoniale et durable des biens que nous proposons.

C'est pourquoi PRIAMS intègre dans chaque projet l'histoire des lieux et l'environnement immédiat tout en augmentant sans cesse la performance énergétique et la qualité environnementale de ses logements.

À vos côtés tout au long du processus d'acquisition et de construction, PRIAMS prend chaque jour l'engagement de la qualité et de l'innovation, de la transparence et du conseil, de l'excellence et de l'écoute. Pour vous permettre de vivre votre projet avec plaisir et sérénité.”

Antoine Machado
Dirigeant Fondateur de PRIAMS



NATURELLEMENT irrésistible

ANNECY, C'EST D'ABORD UN CADRE DE VIE RARE ET PRIVILÉGIÉ,
DONT LA RENOMMÉE A DÉPASSÉ LES FRONTIÈRES.

C'est un territoire de carte postale, serti entre des montagnes couronnant le lac le plus pur d'Europe. Le tout sur fond de vieille ville traversée par les canaux du Thiou et qui ont donné à Annecy son surnom poétique de Venise des Alpes.

En sillonnant ses petites rues pavées au gré de vos promenades, vous passerez d'arcades voutées abritant bistrots et restaurants, en marchés colorés débordant de ses ruelles, des terrasses accueillantes aux monuments classés.

Chacun de vos pas vous guidera vers un lieu chargé d'histoires et d'Histoire.

Sans compter les magnifiques fleurons hôteliers et culinaires qui en font l'une des destinations favorites du tourisme d'affaires et des épicuriens.

À 360°, Annecy met à votre portée des activités sportives pour petits et grands, en solo ou en famille (vélo ou footing au bord de l'eau, ski nautique, baignades et balades en bateau sur le lac, randonnées pédestres...). De quoi satisfaire toutes les envies de nature et de découverte.

LUMINANCE

Nouvelle porte emblématique d'Annecy

SITUÉE AUX CONFLUENCES D'ANNECY-LE-VIEUX ET D'ANNECY, À L'EXTRÉMITÉ NORD DE L'AVENUE DE FRANCE QUI S'ÉTIRE JUSQU'AU BORD DU LAC, LA RÉSIDENCE LUMINANCE CONJUGUE LES ATOUTS DE PROXIMITÉ ET DE PRATICITÉ DE CES DEUX COMMUNES, QUI METTENT COMMERCES ET INFRASTRUCTURES SCOLAIRES À QUELQUES MINUTES EN BUS OU EN VOITURE.

Cet emplacement stratégique vous place à quelques minutes du cœur palpitant de la ville. Les pôles commerçants de proximité déroulent leurs marchés et enseignes, fleuristes, pharmacies, bouchers, boulangeries, banques, cafés et restaurants.

Un positionnement unique pour les déplacements en voiture, grâce à la proximité du péage d'Annecy Nord à quelques minutes sans traverser la ville. Ce lieu unique vous

offre l'accès au faisceau d'autoroutes qui dessert les principales destinations locales et régionales.

LUMINANCE est l'adresse idéale des citadins en quête d'ultra proximité d'infrastructures, de loisirs et de services pour simplifier leur quotidien et celui de leurs familles, tout en préservant une qualité de vie exceptionnelle à l'entrée d'Annecy.







ARCHITECTURE extérieure

UN PROGRAMME AMBITIEUX POUR UNE VISION URBAINE D'AVENIR

LUMINANCE offre, dès le premier regard, une architecture audacieuse, qui joue sur les contrastes des tonalités, des lignes et des matériaux pour apporter à cette résidence une élégance et un esthétisme particuliers et novateurs. Ici, la transparence du verre, le bois, le métal, les teintes minérales et la fraîcheur du végétal se conjuguent pour donner à la silhouette toute en droites et en courbes de LUMINANCE un vrai pouvoir de séduction.

Conçu comme une figure de proue entre l'Avenue de France et le Chemin du Maquis, le programme s'organise en un ensemble de 3 bâtiments distincts liés entre eux par le biais de volumes ouverts, vitrés et transparents sur 2 niveaux, qui apportent une respiration visuelle en façade et constituent un hall magistral pour les

résidents. Ces liaisons légères, surmontées de terrasses partagées agrémentent la résidence et offriront par ailleurs, des espaces verts collectifs supplémentaires, visibles depuis l'espace public.

La construction est habillée d'un enduit minéral gris brun au niveau du socle et, dans les étages supérieurs, d'un jeu de strates horizontales revêtues d'un enduit de deux teintes contrastées, sable et clair, d'un bardage et de brises soleil verticaux à claire-voie de couleur chêne, et d'un revêtement métallique, pour apporter une rythmique à l'ensemble et agrémenter les balcons d'espaces ombragés. Un travail de "marqueterie visuelle" qui contribue à donner à LUMINANCE son allure et sa silhouette uniques.

Les attiques offrent de généreux volumes dynamiques, incurvés ou rectilignes, dotés d'un bardage composite et rythmés par des toitures métalliques en débord qui couvrent en partie les terrasses.

Des aménagements paysagers particulièrement soignés viendront sublimer la résidence. Un portail coulissant et un portillon permettront le contrôle d'accès aux places de stationnement et au cœur d'îlot entièrement aménagé, avec un espace de détente pour l'agrément des résidents.

Alliant harmonieusement conception architecturale novatrice et pérennité patrimoniale, LUMINANCE est le fruit d'une réflexion très aboutie, qui place les résidents au cœur d'un projet immobilier rare, aussi ambitieux qu'exceptionnel.



LE MOT de l'architecte

"Nous avons imaginé une architecture en adéquation avec les caractéristiques de ce lieu unique et les exigences de ce projet d'envergure. Le premier enjeu de notre proposition consistait à établir une relation avec les bâtiments et le paysage urbain général.

Les trois bâtiments de LUMINANCE sont reliés entre eux par des liaisons monolithiques vitrées et coiffées de végétations, qui offrent de belles percées visuelles sur les espaces intérieurs végétalisés. La lecture en strates des volumes principaux permettent d'atténuer la verticalité de l'opération tout en affirmant sa silhouette urbaine.

Les attiques coiffées de leurs couvertures métalliques inclinées, comme des ailes ou virgules dans le ciel, amplifient cette horizontalité. Les angles caractéristiques des trois volumes principaux sont fortement marqués par l'intégration d'éléments vitrés appelés LUMICENE qui donnent une véritable identité aux façades.

Nous sommes fiers d'avoir pu concevoir ce projet aussi novateur que magistral."

Corinne et Philippe PANERO

Un cadre de vie unique dès l'entrée de la résidence

Notre décorateur d'intérieur a imaginé et dessiné pour vous un hall majestueux, qui contribue à donner à l'ensemble une personnalité atypique et audacieuse.



Surprenez vos invités avec un concept inédit

Une fenêtre circulaire appelée LUMICENE, à mi-chemin entre le bow-window et la véranda, aux propriétés bioclimatiques. Un "espace fenêtre" de par sa forme permettant de recréer une pièce, adaptable au gré des saisons. Différentes positions vous permettront d'optimiser les apports solaires afin de maintenir un confort dans votre intérieur.



**Panoramique**

LUMICENE ouvre votre logement sur l'extérieur. Profitez pleinement de la vue tout au long de l'année.

**Bioclimatique**

Parfois espace intérieur, parfois espace extérieur, vous trouverez toujours une position confortable quelle que soit la saison.

**Lumineux**

Avec LUMICENE faites entrer la lumière du matin au soir, votre logement n'aura jamais été aussi lumineux.

**Économe**

LUMICENE améliore la performance énergétique de votre logement et permet de répondre aux exigences de la RT 2012.

LUMICENE®

Vous êtes protégé du vent comme du soleil tout au long de l'année. Un espace de vie à part entière qui apporte un confort d'habitation inégalé tout en améliorant la performance énergétique de votre logement.

16 APPARTEMENTS DE LA RÉSIDENCE SONT ÉQUIPÉS DE LA TECHNOLOGIE LUMICENE, QUI VOUS PERMET DE PROFITER PLEINEMENT DE LA VUE À 180° ET D'OUVRIRE VOTRE LOGEMENT SUR L'EXTÉRIEUR GRÂCE À DE NOMBREUSES POSITIONS INTERMÉDIAIRES.



LES AVANTAGES DE la certification NF HABITAT/HQE

La conception bioclimatique des appartements de LUMINANCE vous fait bénéficier d'orientations qui optimisent la pénétration de la lumière naturelle et privilégient des pièces à vivre et des balcons/terrasses/jardins orientés majoritairement au Sud et à l'Est. Par ailleurs, une partie des logements situés dans les angles de la résidence est équipée de la technologie LUMICENE, seul concept de baies vitrées bioclimatiques du marché dont les différentes positions permettent une vision panoramique à 180°. PRIAMS construit ses programmes selon la certification NF Habitat/HQE, l'assurance de profiter d'un intérieur respectant davantage l'environnement, permettant de réaliser des économies d'énergie, mais également plus agréable à vivre, plus sain et plus lumineux.



L'architecture de ce projet et la personnalité de son adresse ont donné naissance, pour les prestations intérieures, à de nombreuses possibilités de personnalisation. Vous aurez ainsi le choix des matières et matériaux qui viendront décorer votre intérieur dans un esprit contemporain ou plus classique selon vos aspirations. Mais, quel que soit le style que vous choisirez, PRIAMS est allé aussi loin que possible dans la qualité et dans le raffinement, qui est sa signature de marque. Nos équipes ont développé et choisi des prestations, des teintes et des textures inédites et exclusives, dont l'authenticité est inimitable et la qualité exceptionnelle.

LES prestations

POUR VOTRE CONFORT

- Système d'isolation thermique haute performance
- Volets roulants électriques
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire raccordés au réseau de chaleur urbain
- Ventilation mécanique de type hygroréglable
- Portes intérieures stratifiées avec choix de couleurs
- Portes de placards COULIDOOOR avec choix de couleurs
- Appareillage électrique LEGRAND avec choix de couleurs
- Peinture lisse blanche
- Carrelage grès cérame rectifié MARAZZI format 60 cm x 60 cm avec choix de couleurs dans le séjour, la salle de bain et les WC
- Faïence MARAZZI avec choix de couleurs dans les salles de bain
- Parquet BAUWERK contrecollé épaisseur 14mm avec choix de couleurs dans les chambres
- Salles de bain équipées d'un plan vasque et d'un meuble DURAVIT avec miroir et éclairage
- Robinet mitigeur thermostatique chromé à disque céramique et à économiseur d'eau pour baignoire et douche

- Sèche-serviettes électrique ACOVA
- WC suspendus
- Terrasses revêtues de dalles MARAZZI grès cérame pleine masse format 60 cm x 60 cm
- Terrasses équipées d'une applique lumineuse et d'une prise électrique extérieure

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

Nos équipes vous accompagnent par un suivi spécifique et personnalisé, à chaque étape de votre acquisition, avant et après la remise des clés.



LA QUALITÉ
DE VIE,
**LE PATRIMOINE
EN PLUS**

ESPACE CONSEILS
46, Avenue Gambetta
74000 ANNECY
TÉL. +33(0)4 50 23 19 13

www.priams.fr