



**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS

L'amour du patrimoine

**Vivre une nature authentique
proche de Genève**

**VALLEIRY
VILLA VALLERIA**

Franco Suisse Deux Lacs

Exiger le meilleur et le vivre chaque jour

L'exigence est sans doute le plus noble des matériaux. Celle qui nous conduit à sélectionner les meilleurs emplacements, à choisir les artisans les plus expérimentés à chaque étape de la construction. Depuis la conception même de nos projets, jusque dans la réalisation et la finition de chaque appartement, tout est pensé, choisi et conçu pour vous offrir le meilleur d'une prestation de qualité.

Ici vos attentes rencontrent les solutions Franco Suisse Deux Lacs. Le choix des matériaux nobles et pérennes, le soin porté à la signature végétale de chaque résidence, avec l'expertise d'un cabinet d'architectes paysagistes, la qualité des équipements, la recherche et la création d'une véritable qualité de vie : c'est tout cela qui, détail après détail, crée la différence Franco Suisse Deux Lacs.



Une vie apaisée dans une commune de caractère

Valleiry est l'un de ces lieux où il fait bon vivre.

Au cœur de la nature authentique du Vuache, verte, boisée et vallonnée, Valleiry incarne une vision de la commune idéale.

Un village haut-savoyard typique, convivial, qui a su préserver son identité et son âme, tout en développant de nombreux commerces et services pour offrir les perspectives d'une vie douce et facilitée.

Valleiry dispose de deux accès routiers privilégiés vers Genève, singularité très appréciée des frontaliers ainsi affranchis de la circulation difficile aux abords de la métropole.

Au nord, via la petite douane de Chancy à 7 km* seulement, la D23 permet de rejoindre rapidement Meyrin, la zone d'activités de ZIMEYSA ou encore le CERN.

À l'est, 11 km* sur la D1206 suffisent à rallier Saint-Julien-en-Genevois, accès direct à Plan-les-Ouates et la zone d'activités ZIPLO.

Les transports sont bien présents, notamment le train avec le TER reliant d'un côté Bellegarde puis la ligne TGV vers Paris, et de l'autre Saint-Julien-en-Genevois ou Annemasse et le réseau du Léman Express.

Des bus desservent également la commune, avec l'implantation notable du réseau des TPG dont la ligne N assure la connexion avec Saint-Julien-en-Genevois.

Si Valleiry constitue littéralement "une voie royale" vers Genève et ses nombreuses opportunités, elle n'en reste pas moins un havre de quiétude, entouré de forêts et de montagnes entre Jura et Salève.

Un lieu unique, pour un cadre de vie d'exception.



Une qualité de vie rare, au calme, proche du cœur de village

Au sein du quartier paysager de la Prairie sous le Village, route de Matailly, Villa Valleria présente un emplacement remarquable et reposant. Tout est accessible à pied !

La gare SNCF se trouve à 500 m* et le centre bourg à 750 m*. Un centre-ville agréable, dynamique et bien pratique, offrant un quotidien épanoui, à la fois propice à la flânerie et au shopping. En premier lieu figurent les nombreux commerces et services de proximité, ainsi qu'un supermarché et un marché en plein-air tous les dimanches, pour apprécier la convivialité des habitants et les spécialités locales.

Les familles seront ravies de trouver également les établissements scolaires, de la crèche au primaire, tandis que les plus grands seront accueillis au collège à Saint-Julien-en Genevois.

La vie associative est développée autour des infrastructures sportives et culturelles et la commune dispose même d'une maison de santé.

Côté loisirs, l'environnement naturel préservé alentour constitue un terrain de jeu de choix.

Les réputés bois de Vosogne et de Chancy, tout proches, offrent de superbes espaces de détente et de randonnées.



Une architecture contemporaine et respectueuse des traditions régionales

Puisant son inspiration dans les grandes bâtisses typiques de la Haute-Savoie, Villa Valleria bénéficie de la qualité de l'architecture traditionnelle, interprétée dans une écriture contemporaine, dont l'exécution haut de gamme assure pérennité, élégance et confort.

Choix des matériaux nobles et durables, qualité des équipements, excellence des performances... toutes les composantes ont été pensées pour se hisser à la hauteur de la nature d'exception du lieu.

Les revêtements naturels et pérennes viennent parer l'édifice dans des variations de couleurs et de textures.

La pierre habille les rez-de-chaussée et les entrées.

Les façades réalisées en bio briques sont agrémentées d'un enduit minéral monocouche déposé de manière traditionnelle, tour à tour strié et gratté manuellement.

La teinte gris foncé des menuiseries et des garde-corps à barreaudage vertical assurent le contraste et apportent une touche contemporaine, tandis que le jeu de hauteurs de toits donne du rythme à l'ensemble.



Un engagement en faveur du développement durable

L'engagement pour l'environnement figure au centre de l'approche Franco Suisse Deux Lacs et se concrétise ici par des choix très forts sur les équipements.

Les productions de chauffage et d'eau chaude sont assurées par un dispositif d'énergies renouvelables avec l'emploi de chauffe-eau thermodynamiques, de pompes à chaleur et de panneaux photovoltaïques. Le chauffage individuel d'un appartement est piloté par la domotique, pour un usage parfaitement maîtrisé. Ce système thermique durable associé à une isolation remarquable, assurent des performances certifiées 40 % supérieures à la norme RT 2012. Les toitures terrasses végétalisées complètent cet engagement en faveur du développement durable et des économies d'énergie.

Façades avec vue sur l'espace paysager



Élégance et raffinement dès l'entrée



Les halls d'entrée, signature de Franco Suisse Deux Lacs sont dallés de marbre, les murs sont habillés de lames de bois et élégamment décorés d'un miroir et d'appliques design. Ils dévoilent "l'âme des lieux" et reflètent en tous points l'esprit résidentiel et durable de Villa Valleria.

Chaque détail est pensé pour offrir un écrin raffiné aux résidents dès l'entrée.



Des espaces boisés autour d'un verger pour plus de convivialité

L'implantation des deux bâtiments de petite taille, destinés à l'accession, associée au nombre restreint de logements et répartis sur deux étages, confèrent à Villa Valleria une dimension humaine et intimiste.

Le mode de vie piéton est marqué dès l'entrée par une placette pavée, agrémentée de bancs et fermée par un portillon sur contrôle d'accès.

Une fois la porte poussée, le charme se dévoile peu à peu, au long du cheminement conduisant au cœur de la résidence.

C'est là qu'un final aussi majestueux qu'inattendu se joue, dans un îlot paysager surmonté d'une placette et d'un verger véritable produisant notamment de délicieuses prunes, mirabelles dorées ou Reine Claude !

Arbustes à la floraison saisonnière avec l'amélanchier et le sureau noir, arbre à haute tige avec le pin sylvestre, arbres de lisières comme l'aulne à feuilles en cœur ou encore l'érable à feuilles d'obier... Les essences endémiques provenant d'une pépinière locale sont intégrées par un architecte paysagiste.

Sélectionnées pour leur faible consommation en eau et en énergie, elles s'inscrivent dans une symbiose avec la petite faune locale.

Les espaces paysagers sont pensés pour une triple fonction : esthétique, usage et durabilité.



Des espaces extérieurs généreux pour profiter des vues et de la lumière naturelle

Chaque appartement est agrémenté d'un espace extérieur imaginé pour le bien-être de chacun.

Une invitation à respirer l'air pur et prendre le temps de vivre sous la douceur des rayons de soleil, favorisée par les implantations optimisées.

Les surfaces généreuses permettent d'utiliser au quotidien ces espaces comme de véritables pièces supplémentaires, ouvertes sur un extérieur verdoyant.



L'espace, la lumière et les équipements pour favoriser le confort

Les prestations de grande qualité des appartements contribuent à l'expérience résidentielle Franco Suisse Deux Lacs.

Les surfaces sont conçues pour offrir un maximum de confort et proposer des rangements. Les bonnes orientations et les larges ouvertures assurent une luminosité agréable.

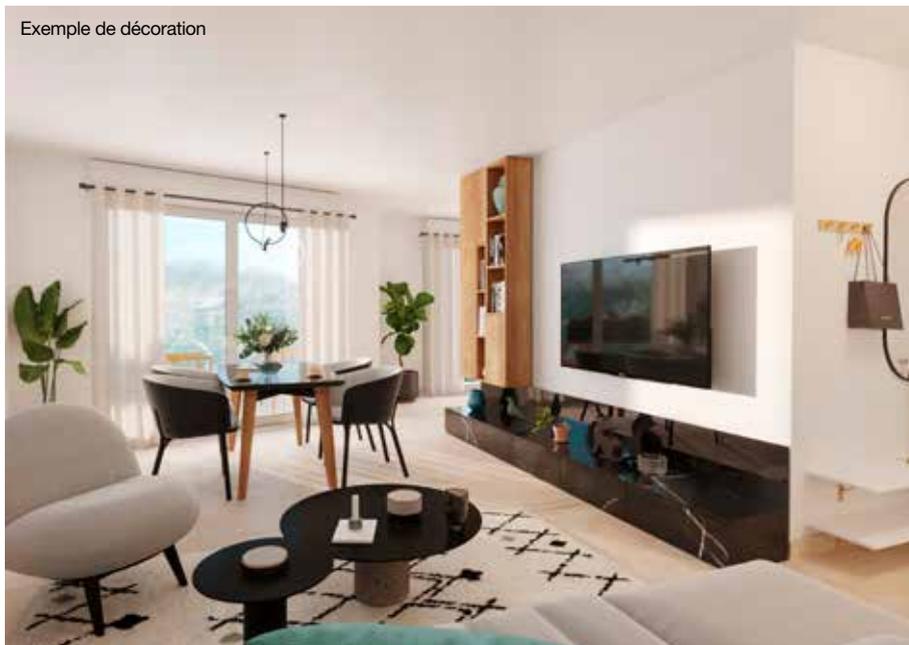
La combinaison de ces deux éléments, surface et lumière, confère ainsi bien-être aux résidents.

Outre les finitions sélectionnées avec soin, Villa Valleria propose des logements connectés, tous équipés en fibre.

Les scénarios en option de domotique sur la fermeture de stores et le contrôle du chauffage constituent des gages d'économie d'énergie.

L'isolation à très haute performance et le système de production d'énergie durable viennent parfaire la dimension moderne et respectueuse de l'environnement de Villa Valleria.

Exemple de décoration



Appartement décoré - Empreinte - Meythet



Des prestations de grande qualité

LES PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée dallés de marbre
- Parties communes décorées
- Éclairage automatique des paliers par détecteur de présence
- Portes d'entrée des halls en serrurerie vitrée et bois

LA SÉCURITÉ

- Halls d'entrée protégés par un sas, digicode et vidéophone
- Porte palière blindée, équipée d'une serrure de sûreté multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuil à la Suisse
- Ascenseurs avec contact à clé sur organigramme « résidents » pour l'accès au sous-sol
- Parkings en sous-sol

VOTRE APPARTEMENT CONNECTÉ

une application facile à utiliser

Avec votre appartement connecté à une tablette ou un smartphone, il vous sera possible de contrôler, programmer et automatiser certains équipements

Vous pourrez ainsi :

- Contrôler vos volets roulants
- Être alerté en cas de fumée (DAAF)
- Créer vos scénarios
- L'application SOMFY** vous permettra également d'ajouter d'autres équipements connectés

LES PRESTATIONS INTÉRIEURES

- Carrelage de marque SALONI* dans l'entrée, le séjour, les dégagements, la cuisine, la salle de bains et les toilettes
- Parquet stratifié dans les chambres posé sur chape isophonique
- Cuisine équipée pour les studios et les 2 pièces
- Peinture blanche dans toutes les pièces
- Menuiserie en PVC plaxé gris-brun
- Cloisons en Placostil 73 mm avec isolant
- Portes intérieures laquées blanches avec serrurerie en nickel satin sur rosace
- Salles de bains aménagées avec un plan de toilette et vasques encastrées posé sur un meuble, grand miroir, bandeau lumineux ou applique lumineuse, pare-douche. Radiateur sèche-serviettes
- WC suspendu
- Placards dans l'entrée (si dimension excède 1 m) avec portes coulissantes (selon plan architecte)
- Volets roulants électriques avec centralisation sur toutes les ouvertures (selon plans architecte)
- Pour une ambition RT2012 40 % supérieure à la norme : chauffage électrique individuel piloté, production d'eau chaude par pompes à chaleur et ballons thermo-dynamiques

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires

** Après configuration et activation. Nécessite une box avec abonnement internet et un smartphone ou une tablette (non fournis).

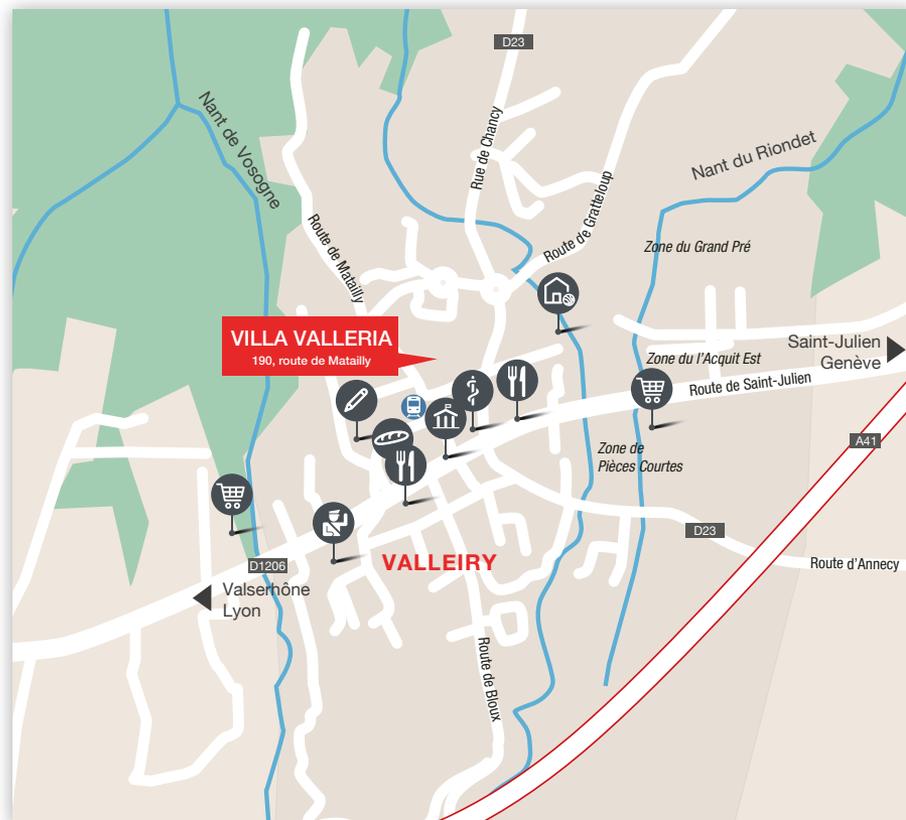
Tous les services et équipements à proximité

LES COMMERCES, ÉCOLES ET SERVICES*

- Commerces de proximité à partir de 500 m, supermarché à 800 m
- Marché dimanche matin à 800 m
- Crèche et garderie à 500 m, école maternelle et primaire "Les Primevères" à 850 m, collège Jean-Jacques Rousseau et lycée Mme de Staël à Saint-Julien-en-Genevois à 13 km
- Mairie à 700 m et bureau de poste à 550 m

LES ACTIVITÉS DE LOISIRS*

- Stade à 650 m et tennis à 400 m
- Bibliothèque à 600 m, cinéma à Saint-Julien-en-Genevois à 12 km
- Sentier des Douanes de 15 km à 700 m, réserve naturelle du Vallon du Longet à 4,6 km, pays du Vuache 95 km de sentiers à 8 km



LES MOYENS DE TRANSPORT*

- Gare SNCF de Valleuria à 500 m (Gare d'Annemasse - Léman Express en 30 min**)
- Station de bus à 500 m : ligne N (Gare de Saint-Julien-en-Genevois en 23 min, lycée en 31 min) ***
- Aéroport de Genève à 23 km
- D1206 à 800 m : Genève à 24 km, D23 à 450 m : Meyrin à 22 km (CERN), Accès autoroutes A41 et A40 Annecy à 13 km



01 - Villa Adélia - Cruseilles

02 - Villa Mathilda - Prévessin-Moëns

03 - Villa Elisa - Saint-Julien-en-Genevois

Nos résidences marquent leur environnement

La société Franco Suisse a été créée par un maçon helvétique établi en France en 1963.

À l'image du territoire qui s'étend du Genevois à la Haute-Savoie, cette entreprise familiale a une identité forte.

Elle bâtit des résidences de grand confort au cœur de cet espace exceptionnel qui s'étend autour des lacs Léman et d'Annecy. La qualité de ses emplacements et de ses réalisations, ainsi que son respect pour le patrimoine et l'environnement sont unanimement reconnus.

Franco Suisse Deux Lacs, qui nourrit un authentique amour de son métier, tisse de solides liens de confiance avec ses clients.

Elle les accompagne dans leurs choix et partage avec eux la passion de cette belle région.

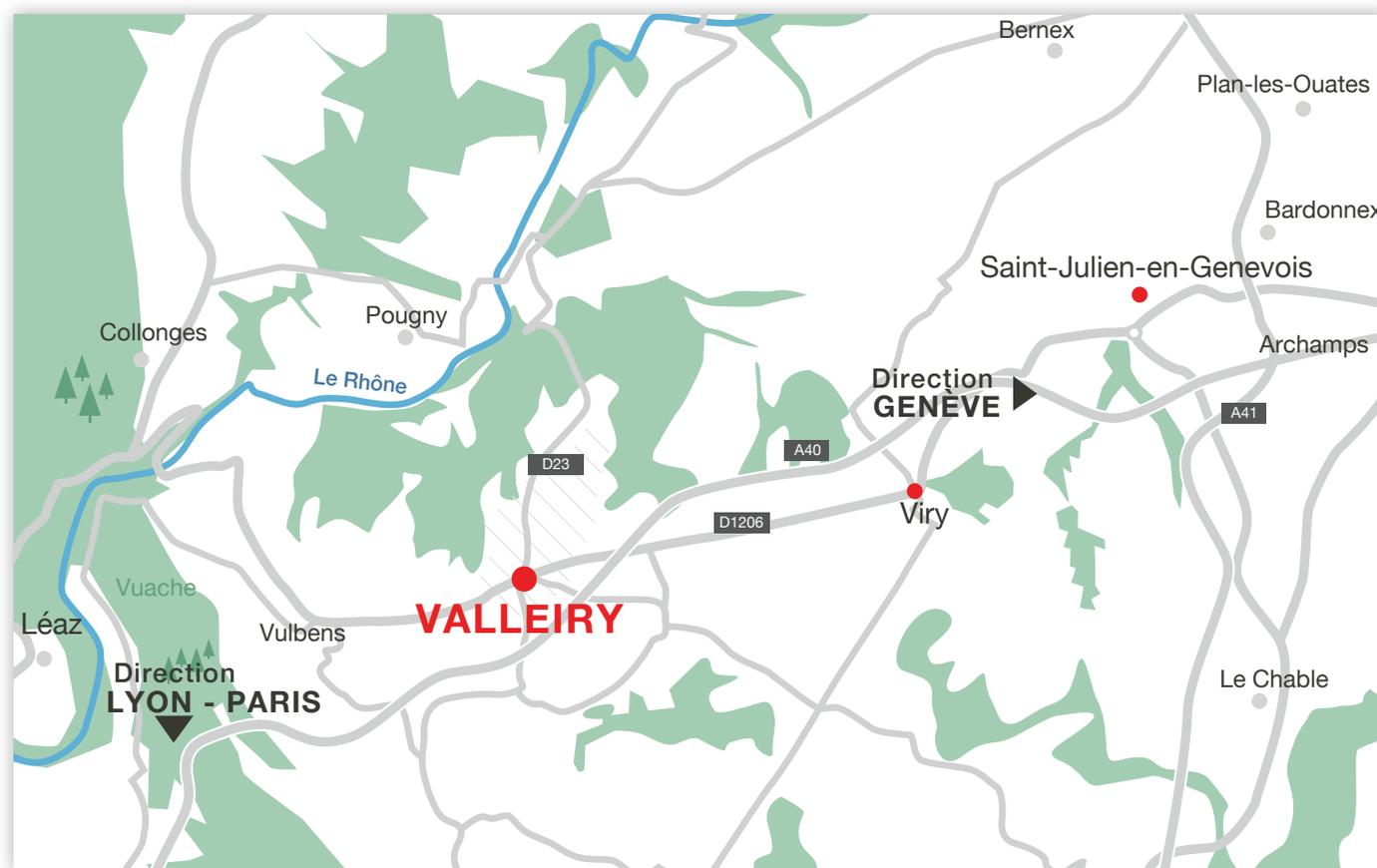
LES **5+** D'UNE MARQUE D'EXCEPTION

1. L'EXIGENCE DE BELLES ADRESSES
2. LA SIGNATURE VÉGÉTALE
3. DES ESPACES EXTÉRIEURS POUR CHAQUE LOGEMENT
4. UNE VENTE DIRECTE, UN INTERLOCUTEUR DÉDIÉ
5. UNE ENTREPRISE ANCRÉE DANS SA RÉGION

**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS

L'amour du patrimoine



VILLA VALLERIA

190, route de Matailly
74520 VALLEIRY

ESPACE DE VENTE

37, chemin des Artisans
74520 VALLEIRY

04 50 75 6000

francosuisse-2lacs.fr