



**FRANCO  
SUISSE**

**DEUX LACS**

L'amour du patrimoine

**FERNEY-VOLTAIRE**  
VILLA ANDRÉA

LA DOUCEUR DE VIVRE  
AU PLUS PRÈS DE GENÈVE

# 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

EXIGER LE MEILLEUR  
ET LE VIVRE CHAQUE JOUR

**FRANCO  
SUISSE**

DEUX LACS

L'amour du patrimoine

## VALORISER NOTRE TERRITOIRE

Franco Suisse Deux Lacs a été créée dans notre région alpine voici plus de 15 ans par des professionnels passionnés. Reconnue pour la haute qualité de ses réalisations, notre entreprise accompagne la croissance des besoins en logements et améliore le cadre de vie dans une démarche durable, en synergie avec les collectivités locales entre Annecy et Genève. Franco Suisse Deux Lacs est une marque résolument attachée à la qualité. Cette distinction nous confère un certain statut, elle nous engage à des responsabilités fortes. Nous défendons une vision moderne de la promotion immobilière résidentielle en conjuguant l'accueil de nouveaux résidents et la préservation de notre territoire.



## L'EXCELLENCE COMMENCE PAR LE RESPECT DE SON ENVIRONNEMENT

La conception de chacune de nos réalisations apporte des réponses fortes, basées sur l'ambition du bioclimatisme. Une démarche transversale articulée autour de 5 sujets majeurs :

### 1. La qualité de l'habitat

Nous plaçons le résident au centre de notre réflexion pour lui assurer un confort quotidien axé sur la lumière naturelle, les volumes généreux et l'agrément des espaces extérieurs.

### 2. La qualité d'usage

La sélection des plus belles adresses privilégie les mobilités douces et les transports en commun.

### 3. L'ambition carbone

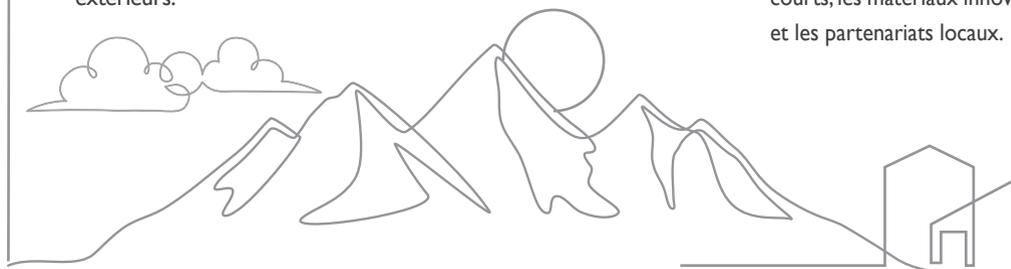
Notre cahier des charges se déploie de la phase de conception jusqu'à la construction, pour favoriser le réemploi des matériaux de déconstruction, les circuits courts, les matériaux innovants et les partenariats locaux.

### 4. La protection de l'environnement naturel

Il s'agit de préserver la faune et la flore : réduire l'artificialisation des sols, sélectionner des espèces végétales endémiques et gérer les eaux de pluie dans le respect du cycle naturel de l'eau.

### 5. La sobriété énergétique

Notre approche d'ingénierie intègre une veille continue des innovations afin d'optimiser l'isolation et la sobriété des systèmes de chauffage, en privilégiant l'utilisation d'énergies électriques et renouvelables.



Genève et ses environs, vus du ciel.



## UN QUOTIDIEN PRIVILÉGIÉ À DEUX PAS DE LA SUISSE

---

**Le cœur de ville animé de Ferney-Voltaire**, les accès les plus favorables vers Genève, la présence des nouveaux Bus à Haut Niveau de Service (BHNS). Villa Andréa offre un privilège rare.

La douceur d'une commune réputée pour son savoir-vivre, sa culture, ses équipements. Une petite ville, redessinée par Voltaire, qui attirait déjà les premiers frontaliers en faisant venir les horlogers suisses pour sa qualité de vie. Probablement la meilleure commune du Pays de Gex.

### **Un esprit Village ouvert sur le monde à proximité immédiate de la frontière**

Aujourd'hui, à la fois riche de son histoire et de sa vitalité, Ferney-Voltaire dispose d'une économie dynamique et d'une situation privilégiée aux portes de la frontière suisse... Ferney-Voltaire, l'héritière, vit aussi à l'heure internationale.

### **Un environnement précieux**

Avec ses vues grandioses vers les Alpes, le Jura, ses parcs naturels, ses hectares de nature, les Bois Durand et Perdriaux, véritables poumons verts de la région... l'environnement de Ferney-Voltaire garantit une douceur de vie exceptionnelle.

**FRANCO  
SUISSE**  
DEUX LACS

**VILLA ANDRÉA**



## S'ÉPANOUIR EN CŒUR DE VILLE

---

### Une adresse d'exception où tout est accessible à pied

La douane de Versoix à 300 m\*, le cœur de Genève à quelques minutes et tout près, la vie de Ferney, culturelle, active, sportive, mais aussi discrète et élégante.

Il suffit de traverser la rue pour trouver le centre nautique et le tennis club. Les équipements scolaires sont accessibles à pied : la Cité Scolaire Internationale est à 400 m\*, l'école primaire à 500 m\*. Le mode piéton est également privilégié pour rejoindre les commerces de proximité de la rue de Versoix à 300 m\* et le supermarché à 700 m\*... En quelques pas, on retrouve le charme des rues commerçantes du centre-ville. Un vrai centre, animé, rare dans le Pays de Gex.

**FRANCO  
SUISSE**  
DEUX LACS



\*Source Google Maps

# LES MEILLEURS ACCÈS VERS GENÈVE, DANS UN CALME PRÉSERVÉ

---

Au cœur de la première couronne Genevoise avec vue sur la Suisse, Villa Andréa est idéalement connectée aux transports en commun et offre un accès idéal vers le quartier des ONG. Les autres points stratégiques de la métropole sont desservis par la nouvelle ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) dont l'arrêt Jura se situe à 700 m\*.

Côté France, la commune permet d'emprunter les cars TER reliant Divonne-les-Bains et Bellegarde-sur-Valserine.

Les adeptes de la mobilité douce apprécieront le centre-ville de Ferney-Voltaire et les surfaces de proximité à moins de 5 min\* à pied. À vélo, 20 min\* suffisent à rejoindre l'ONU, tandis que le centre-ville de Genève est accessible en seulement 30 min\*. En voiture, le cœur de Genève est à 9 km\* et l'entrée de l'autoroute A1 Suisse se trouve à seulement 3 km\*.

\*Source Google Maps



## UNE ARCHITECTURE EMPREINTE DE LUMIÈRE ET D'ÉLÉGANCE

---

Villa Andréa s'inscrit idéalement dans le tissu urbain local, en venant épauler les bâtiments voisins Sud et Ouest.

Elle incarne l'alliance des savoir-faire traditionnels conjugués aux exigences d'aujourd'hui.

En façade la pierre naturelle, signature Franco Suisse Deux Lacs, vient sublimer le parti pris architectural de la résidence.

De larges baies vitrées font entrer la lumière, qui, combinée à la qualité des plans, procure une agréable sensation d'espace pour un bien-être au quotidien.

Les décrochés visuels et l'alternance de couleurs des enduits blanc et gris rythment l'ensemble pour une harmonie parfaite.

À son sommet, une toiture plate végétalisée vient coiffer Villa Andréa, et favorise ainsi les îlots de fraîcheur.

Le confort et l'élégance sont de mise... sans oublier la praticité, avec la présence d'un vaste local à vélos ainsi que de caves à disposition des résidents.

Façade depuis l'avenue des Sports

**FRANCO  
SUISSE**  
DEUX LACS







## L'EXCELLENCE DANS CHAQUE DÉTAIL

---

Villa Andréa marque son entrée avec élégance dès l'avenue des Sports, avec un muret en pierre.

Un large portillon en acier laqué constitue l'accès aux piétons.

L'entrée sécurisée ouvre la voie à un cheminement pavé conduisant à la porte d'entrée du hall.

En façade, elle est majestueusement soulignée par la pierre de parement aux teintes gris foncé, cette écriture architecturale témoignant du savoir-faire et de l'excellence Franco Suisse Deux Lacs.

À l'intérieur s'ouvre un vaste espace d'accueil.

Revêtu d'un dallage en grès cérame, appareillé pour former un tapis décoratif aux motifs graphiques, il apporte un cachet contemporain à la résidence.

La signature chaleureuse et épurée du hall est renforcée par un parement mural en bois clair.

Un revêtement lumineux aux teintes blanc cassé et coloré de vert, reprenant les teintes du sol et de la serrurerie, affirment le caractère prestigieux.

Des appliques design aux coloris noir et argent viennent parfaire la décoration soignée de cet espace, créant une atmosphère élégante et raffinée.

## UNE RESPIRATION DESSINÉE PAR LES ESPACES PAYSAGERS

---

Villa Andréa offre un cadre de vie agréable, largement arboré, dans une rue calme avec peu de circulation.

De part et d'autre de la résidence, les espaces de verdure sont conçus avec soin et générosité pour apporter une respiration à l'ensemble. Au premier plan côté avenue des Sports, une grille en serrurerie barreaudée sur un muret marque les abords de Villa Andréa. Des plantations agrémentent cette séparation tout en apportant fraîcheur et intimité.

Au nord, le jardin d'été compose un îlot ombragé de fraîcheur, propice à la détente et aux jeux.

Au sud, le second jardin offre un espace convivial et végétalisé, profitant d'un petit square privatif, d'une placette aménagée de bancs et d'un carré d'aromatiques.

Arbres à moyenne et haute tiges plantés en pleine terre, touffes d'animations, sous-végétation d'accompagnement dense... le tableau paysager sous toutes ses formes favorise le bien-être et la biodiversité.

**FRANCO  
SUISSE**  
DEUX LACS





## DES APPARTEMENTS OUVERTS SUR L'EXTÉRIEUR

---

La plupart des appartements de la résidence bénéficient d'un balcon ou d'une terrasse qui prolongent les espaces de vie et font entrer la lumière naturelle.

Les finitions, le traitement soigné de chaque détail, renforcent le sentiment de bien-être immédiat. Les expositions sont optimisées pour offrir des vues ouvertes et agréables.

La façade exposée Nord-Est est orientée sur les installations du centre sportif Henriette d'Angeville, très reculé et bas, assurant un calme appréciable et un dégagement visuel important par-delà la frontière.

Côté nord, de vastes vues dégagées s'ouvrent sur le grand paysage et les Monts du Jura en arrière-plan.

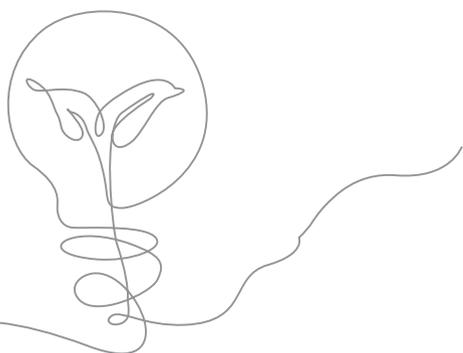
Chaque appartement dispose d'une place de stationnement couverte et d'une cave pour plus de praticité.

**FRANCO  
SUISSE**  
DEUX LACS





Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance.



## BIOCLIMATISME

### LA QUALITÉ DE L'HABITAT

- Cadre de vie agréable et paysagé, à proximité d'équipements de loisirs et de sports.
- Espace paysager arboré conçu par un architecte paysagiste.
- Appartements majoritairement bi-orientés, avec des espaces extérieurs pour la plupart d'entre eux.
- Niveau de prestations haut de gamme « Élégance », avec aménagements permettant confort et facilité d'usage.
- Décoration des halls et paliers pensée par notre architecte d'intérieur.

### LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

- Espèces végétales endémiques et adaptées à l'évolution du climat.
- Optimisation des espaces en pleine terre pour favoriser la biodiversité et le respect du cycle de l'eau.
- Utilisation de revêtements extérieurs perméables, limitant la production d'eau de ruissellement.
- Gestion des eaux de pluie vertueuse recourant à l'évapotranspiration.

- Mise en place de bacs à compost permettant le recyclage des déchets organiques.
- Mise en place de nichoirs à oiseaux et à chauves-souris pour favoriser le développement d'une biodiversité variée.
- Toitures végétalisées et volet paysager renforcés pour favoriser les îlots de fraîcheur.

### LA QUALITÉ D'USAGE

- Locaux vélos équipés, en nombre suffisant, favorisant le déplacement mode doux.
- Mise en place d'une colonne IRVE permettant l'installation personnalisée de bornes de recharge électriques pour l'ensemble du parc de stationnement.
- Immeuble équipé 100% fibre optique.
- Une exigence environnementale accrue favorisant le confort été/hiver et respectant la RE2020.

### LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

- Optimisation de la « compacité » du bâtiment pour une performance énergétique efficiente.
- Renforcement de l'isolation du bâti pour limiter les déperditions.



### L'AMBITION CARBONE

- Réalisation d'une analyse du cycle de vie du bâtiment pour limiter les émissions de carbone dues à sa construction et à son utilisation sur 50 ans.
- Chantier en circuit court permettant un gain environnemental et favorisant les acteurs locaux, avec une attention particulière portée à limiter la production de déchets et à optimiser le recyclage.

# DES PRESTATIONS DE GRANDE QUALITÉ



## LES PARTIES COMMUNES

- Parties communes et hall d'entrée décorés par notre architecte d'intérieur.
- Hall d'entrée dallé au sol de Grès Cérame et décoré d'un miroir.
- Éclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Porte d'entrée du hall en serrurerie vitrée.

## LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée protégé par un sas, digicode.
- Portes palières blindées, équipées d'une serrure de sûreté multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuil à la Suisse et microviseur.
- Ascenseur avec contact à clé Vigik sur organigramme "résidents" pour l'accès au sous-sol.
- Parkings au rez-de-chaussée et sous-sol.
- Caves en sous-sol.

## LES PRESTATIONS INTÉRIEURES

- Carrelage de marque SALONI\* dans l'entrée, le séjour et les dégagements, la cuisine, la salle de bains et toilettes.
- Parquet stratifié dans les chambres posé sur chape isophonique.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Cloisons en Placostil 72 mm avec isolant incorporé.
- Portes intérieures laquées blanches avec béquillage en nickel satin sur plaque.
- Salles de bains aménagées avec un plan de toilette et vasques encastrées posé sur un meuble, grand miroir ou applique lumineuse, pare-douche. Radiateur sèche-serviettes.
- WC suspendu.
- Placards (si dimension excède 1 m) avec portes coulissantes, selon plan architecte.
- Volets roulants électriques sur toutes les ouvertures (selon plan architecte).
- Chauffage collectif gaz.
- Robinet de puisage sur les terrasses (appartements avec jardins privés en rez-de-chaussée uniquement).

## 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.

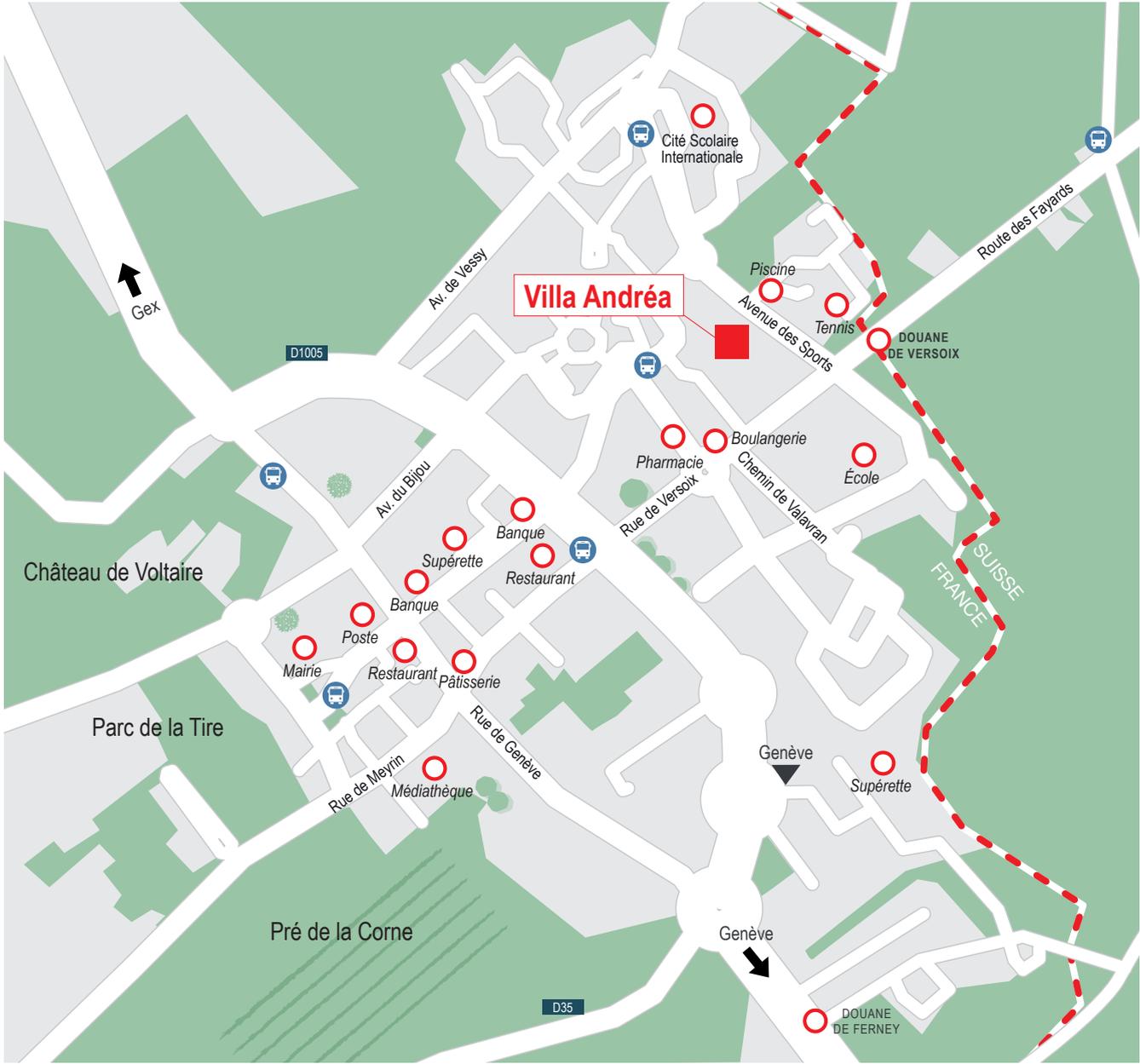
Vous pourrez ainsi :

- Contrôler vos volets roulants.
- Créer vos scénarios+
- L'application SOMFY\*\* vous permettra également d'ajouter d'autres équipements connectés.

\* 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).

# LE CENTRE-VILLE DE FERNEY-VOLTAIRE



# TOUS LES COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS À PROXIMITÉ\*

## COMMERCES, ÉCOLES ET SERVICES

- Commerces de proximité à partir de 300 m
- Marché le samedi matin à 1 100 m
- Supermarché à 700 m, hypermarché à 1 500 m
- Crèche et garderie Bisous Papillon à 750 m
- Maternelle et primaire Florian à 550 m, école privée Saint-Vincent à 1 400 m, école privée Les petits polyglottes à 500 m
- Cité Scolaire Internationale à 400 m
- Mairie et Bureau de poste à 1 100 m

## ACTIVITÉS DE LOISIRS

- Équipements sportifs : stade, gymnase, piscine, tennis, complexe sportif COSEC à 200 m
- Médiathèque à 1 100 m
- Cinéma Voltaire à 1 200 m, Grand Théâtre de Genève à 10 km
- Les jardins du château de Voltaire à 1 600 m, parc de la Tire à 2 000 m, parc de l'Abbé Boisson à 1 300 m
- Plage La Bécassine à 4,8 km
- Base nautique de Versoix à 7 km

## TRANSPORTS

- Bus à 300 m : ligne 66 Ferney/Levant desservant notamment l'aéroport de Genève en 15 min\*\*
- SNCF : gare de Genève à 10 km, liaisons directes pour Paris Gare de Lyon en 3h11 (temps annoncé SNCF)
- Aéroport de Genève à 4,5 km
- Autoroute A1 à 3 km ralliant l'A40 et l'A41, RD1005 à 650 m à 10 km de Genève

\*Source Google Maps - \*\*Source TPG



**FRANCO  
SUISSE**  
**DEUX LACS**

L'amour du patrimoine

**VILLA ANDRÉA**  
7, AVENUE DES SPORTS  
FERNEY-VOLTAIRE

**ESPACE DE VENTE**  
6, RUE DE L'ÉGLISE  
FERNEY-VOLTAIRE

**04 50 75 6000**  
**francosuisse-2lacs.fr**