

**FRANCO
SUISSE**



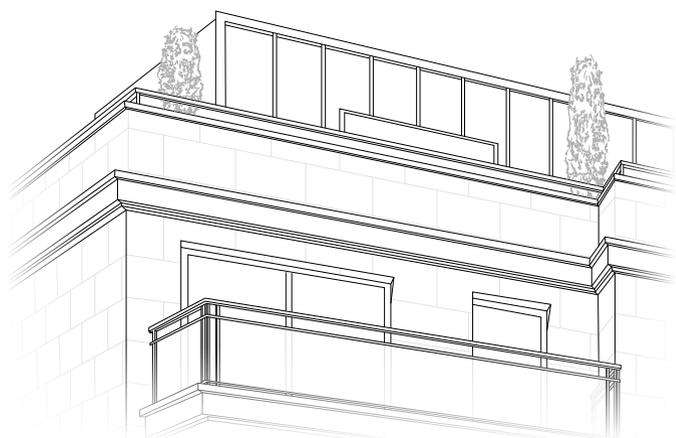
PALAISEAU

Villa Georgia



Bâtir l'excellence

La vraie valeur d'un bien immobilier, c'est l'émotion qu'il fait naître...



Dès sa création en 1963, Franco Suisse a choisi de privilégier la dimension humaine, la durabilité, le respect de l'environnement. Toutes ces valeurs s'inscrivent désormais au cœur des exigences du XXI^{ème} siècle.

La démarche environnementale de Franco Suisse se traduit, entre autres, par la pierre de taille, matériau naturel et générateur d'une faible empreinte carbone, et par les jardins paysagers qui influent aussi sur la qualité de l'air et le bien-être de chacun. Les appartements connectés et leurs prestations innovantes visent à réduire les dépenses énergétiques.

Les équipes Franco Suisse sont en permanence à la recherche de votre satisfaction, elles coordonnent et contrôlent la bonne exécution de tous les intervenants du chantier et vous accompagnent tout au long de l'acquisition de votre appartement.





Des Villas magnifiées par la pierre de taille

Depuis plus de 55 ans, Franco Suisse construit avec de la pierre des carrières des Hauts-de-France, matériau noble, naturel et local.

Matériau naturel, ses étapes d'extraction, de façonnage, de transport, de mise en œuvre, d'entretien et de recyclage nécessitent une faible consommation d'énergie grise. Incombustible, la pierre est en outre un matériau pérenne entièrement recyclable et nécessitant peu d'entretien. Ancestrale et innovante à la fois, cette pierre de taille offre un confort supplémentaire aussi grâce à sa très bonne performance thermique.

Chaque année, Franco Suisse édifie ses Villas avec environ 9 000 m² de pierre de taille. Cette véritable marque de fabrique fait de Franco Suisse un acteur à part de la promotion immobilière haut de gamme en Ile-de-France.

Une architecture sublimée par la pierre de taille

Conçue dans la tradition Franco Suisse, l'architecture de Villa Georgia se caractérise par son harmonie et le soin du détail dédié à ses éléments décoratifs. A la fois esthétique et fonctionnelle, elle puise son inspiration dans le vocabulaire Art Déco.

Les deux bâtiments s'animent de rythmes variés : volumes agencés en décrochés, avancée des balcons jouant avec le dernier étage en retrait partiel, joints creux alignés marquant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage.

La résidence est mise en valeur grâce à la pierre de taille revêtant ses façades côté Ruelle des Marais. Elle se décline en deux nuances : pierre de Moca en soubassement, pierre des Hauts-de-France aux 2^{ème} et 3^{ème} étages.

Le dernier étage, ainsi que les autres façades, sont habillés d'un enduit de même tonalité.

La richesse des modénatures confère à Villa Georgia un grand raffinement : impostes et bandeaux à motifs de feuillages, cabochons de pierre grise en forme de « pointe de diamant », corniches soulignant les lignes horizontales... L'influence Art Déco se révèle également par l'association de garde-corps à barreaudage géométrique pour les balcons, et de garde-corps semi-pleins à balustres pour les terrasses. L'élégance de son architecture apporte aux résidents un sentiment de bien-être et de fierté.

“ Des détails Art Déco
remarquables ”





Vue sur les deux bâtiments avec l'allée centrale



Terrasses

“ De belles expositions pour des appartements lumineux ”

Un emplacement au calme, en bordure d'un parc

Villa Georgia comprend deux immeubles qui s'inscrivent idéalement en cœur d'îlot, au calme, en retrait des rues Blaise Pascal et Jacques Duclos. Sur sa limite Ouest, elle côtoie le parc Jean-Pierre Chabrol.

Elle est bordée par la ruelle des Marais, voie piétonne qui relie les deux rues. Sur sa partie mitoyenne avec le parc, la résidence est séparée de celui-ci par un mur en moellons de pierre et enduit, existant et rénové, qui garde la mémoire du passé des lieux. Côté Sud, la tranquillité et la sécurité des résidents sont assurées par une grille posée sur un muret et, sur les autres côtés, par une clôture grillagée.

Rue Blaise Pascal, un portail télécommandé permet aux voitures d'accéder à la rampe du parking souterrain, laquelle est coiffée pour partie d'une pergola végétalisée. L'entrée piétonne s'effectue à partir de la ruelle des Marais, où un portillon à digicode ouvre sur une allée desservant les deux bâtiments.

Les architectes ont porté une attention particulière à l'entrée de chaque immeuble : elles sont mises en valeur par un encadrement en pierre, parachevant ainsi une architecture d'excellente facture. Ainsi, Villa Georgia offre un sentiment de quiétude et de sécurité.



Des bâtiments ouverts sur des jardins paysagers

Afin de s'intégrer avec naturel dans ce quartier verdoyant, pour offrir un lieu de vie aéré et plaisant, Villa Georgia dédie une place importante aux espaces paysagers. Ceux-ci se composent à la fois de jardins communs et de jardins privés prolongeant les appartements du rez-de-chaussée.

Les deux immeubles sont séparés par une généreuse allée piétonne bordée d'une composition paysagère, plantée notamment d'un grand tapis vert sur lequel s'épanouit un double alignement d'arbres d'ornement. Cet espace paysager dessine une belle perspective qui renforce le caractère résidentiel et qualitatif de Villa Georgia.

L'harmonie végétale habillant la résidence est diversifiée : nombreux arbres à hautes tiges dont certains existent déjà, parmi lesquels des pins, des tilleuls et des hêtres, bosquets arbustifs variés, parterres herbacés, plantes tapissantes et grimpantes, haies accompagnant les clôtures... L'ensemble de ces aménagements extérieurs crée un cadre paisible, particulièrement agréable à vivre au quotidien.

“ Le raffinement des espaces verts
dessiné par notre paysagiste ”





Vue d'un rez-de-jardin

Des balcons, des terrasses, et des expositions ensoleillées

Villa Georgia dispose de trois halls d'entrée indépendants, chacun distribuant un petit nombre d'appartements. Chaque hall fait l'objet d'une décoration contemporaine et qualitative imaginée par notre architecte d'intérieur : murs et sols habillés de matériaux nobles, grand miroir, éclairage étudié.

Les appartements bénéficient de plans optimisés, conçus dans une recherche de fonctionnalité et de clarté. La lumière y circule avec fluidité, et les volumes s'agencent sans perte de place.

Au rez-de-chaussée, le séjour est doté d'une terrasse que prolonge un jardin privatif ceinturé de haies. Dans les étages, il s'ouvre par de grandes baies sur un balcon ou une terrasse. Aux derniers étages, Villa Georgia propose de spacieuses terrasses plein ciel. Certains appartements s'agrémentent de vues directes sur le parc Jean-Pierre Chabrol.

Les immeubles sont implantés de manière à offrir les meilleures expositions : Ouest, Sud ou Est. Les séjours d'angle profitent d'une double orientation, notamment Sud et Ouest, ou bien Sud et Est.

“ Des espaces extérieurs dans
un environnement verdoyant ”

Des prestations alliant innovation et démarche environnementale

■ La sécurité

- Vidéosurveillance pour l'accès aux halls et dans la rampe d'accès aux sous-sols
- Halls d'entrée protégés par un sas avec système Vigik, digicode et vidéophone
- Portes palières blindées, équipées d'une serrure de sûreté 5 points. Seuil à la Suisse
- Ascenseurs avec contact à clé ou Vigik sur organigramme « résidents » pour l'accès au sous-sol
- Parkings en sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée

■ Les parties communes

- Façades principales en pierre de taille
- Halls d'entrée dallés de grès cérame
- Parties communes raffinées, réalisées par notre architecte d'intérieur
- Eclairage des paliers par détecteur de présence

■ Les prestations intérieures

- Carrelage de marque SALONI⁽¹⁾ dans la cuisine, la salle de bains et les toilettes
- Parquet dans l'entrée, le séjour, les chambres et le dégagement, posé sur chape isophonique
- Menuiseries en aluminium
- Dalles sur plots sur les balcons
- Peinture blanche dans toutes les pièces
- Cloisons Placostil d'épaisseur 73 mm avec isolation
- Portes intérieures laquées blanches
- Salles de bains aménagées avec meubles vasques à rangements, baignoire ou douche (selon plans), grand miroir avec applique
- Placards avec aménagement intérieur
- Volets roulants sur toutes les ouvertures⁽²⁾
- Pour répondre à la réglementation thermique RT2012, chauffage et eau chaude produits par chaudière individuelle à gaz à condensation



Robinetterie



Poignée de porte

(1) Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires. (2) Sauf ouverture de formes particulières, compris fenêtres de toit et œils de bœuf, fenêtres salles de bains et salles d'eau.

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

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 :

- Réguler la température de votre appartement
- Contrôler vos volets roulants
- Etre alerté s'il y a de la fumée (DAAF)
- Vérifier votre consommation d'énergie
- Créer vos scénarios

L'application SOMFY^{®(3)} vous permettra également d'ajouter d'autres équipements connectés.



La personnalisation de votre intérieur

Nos Conseillères vous reçoivent dans le Show-room pour vous présenter des collections classiques et dans l'air du temps. Elles vous aident à créer votre décoration.

■ Un large choix de matériaux et de couleurs

- 5 choix de teinte de parquet
- 20 choix de couleur pour le sol des pièces humides
- 6 choix de façade pour le meuble de salle de bains
- 18 choix de faïence pour les murs

■ La qualité des prestations

- Des parquets avec 5 couches de vernis-usine
- Des carrelages au sol en grès cérame ou grès émaillé
- Des faïences murales dans les salles de bains et salles d'eau

■ La possibilité d'options pour mieux répondre à vos attentes



Palaiseau, l'alliance de la modernité et de la qualité de vie



1



3

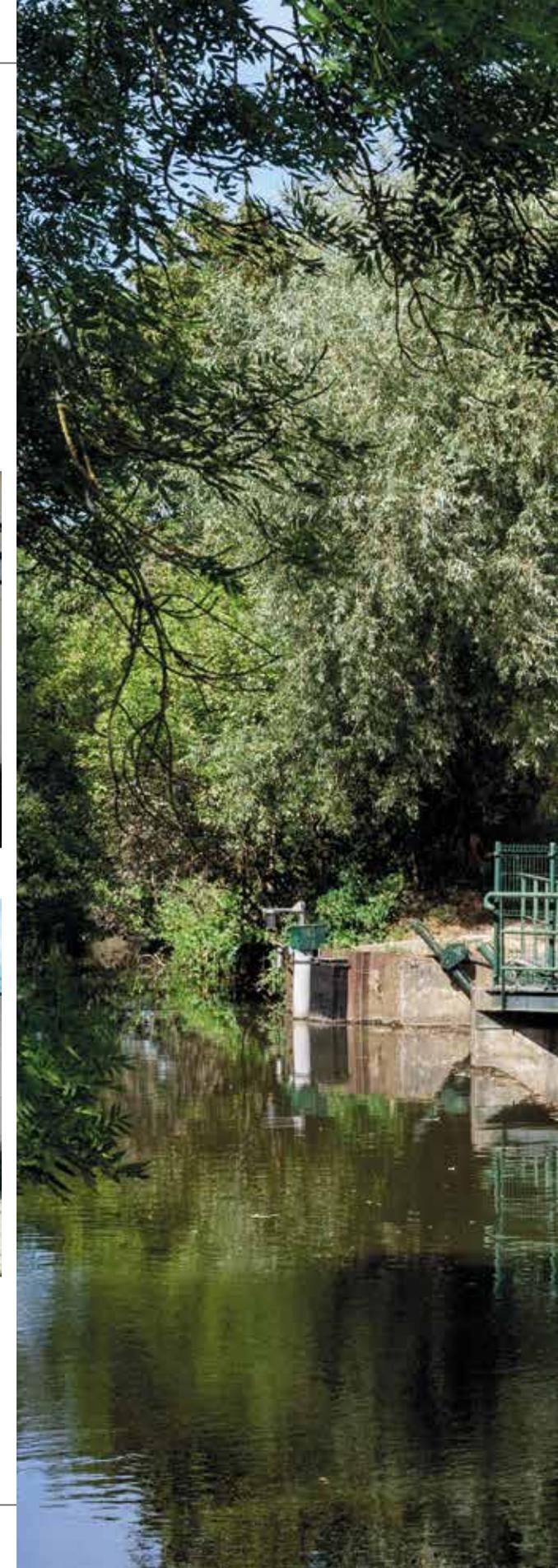


2



4

1 Le Plateau de Saclay 2 Rue de Paris 3 Hôtel de ville 4 Médiathèque George Sand 5 Promenade de l'Yvette





A l'orée de la Vallée de Chevreuse, Palaiseau bénéficie d'une situation privilégiée à moins de 20 km au sud de Paris. Facilement accessible par les autoroutes et les nationales, la ville dispose également d'un excellent réseau de moyens de transports, qui se verra complété par une ligne du Grand Paris Express.

Les maisons en meulière, les castels qui la parsèment, ses lavoirs, son église Saint-Martin constituent un riche patrimoine culturel et architectural. A la fois moderne et animée d'un certain esprit « village », elle offre une qualité de vie prisée grâce à ses nombreux espaces verts auxquels s'ajoutent les 55 hectares de sa forêt domaniale.

Palaiseau allie ce cadre résidentiel à un dynamisme économique et universitaire hors pair, qui contribue également à sa très bonne image. S'inscrivant au cœur de l'ambitieux projet Paris-Saclay, elle accueille le pôle d'excellence du plateau de Saclay qui, outre son prestigieux site d'enseignement (Polytechnique, HEC, Centrale Supélec...), comprend de multiples établissements réputés : CEA, CNRS, centres de recherche de Danone et Thales...

“ Une ville à la fois
dynamique et paisible ”

Vivre proche du centre-ville et du RER



Forêt domaniale de Palaiseau

Villa Georgia profite des avantages d'un emplacement très préservé et proche du cœur de ville. En retrait de la rue Blaise Pascal, paisible petite rue à sens unique, la résidence se situe dans un quartier calme, aéré et verdoyant, où se côtoient des maisons avec jardin et quelques résidences. Particulièrement pratique, cette situation permet un accès à pied au centre et à tous les services. Dans un rayon de 550 m*, on trouve ainsi les commerces de proximité, notamment ceux de la rue de Paris, un supermarché et un marché bihebdomadaire. Quelques minutes en autobus* suffisent pour gagner le centre commercial Villebon 2.

Pour la scolarité des enfants, on accède tout aussi facilement à l'école maternelle et primaire, au collège et au lycée. La gare RER B est à 550 m* et plusieurs lignes d'autobus desservent les communes voisines. Un large éventail d'équipements de loisirs s'offre au résident, tant sur le plan sportif (stade, club de tennis, centre aquatique) que culturel (cinéma, théâtres, médiathèque...). Résider Villa Georgia, c'est vivre dans un environnement immédiat très vert, riche de trois parcs et de la charmante promenade de l'Yvette.

DES TRANSPORTS À PROXIMITÉ

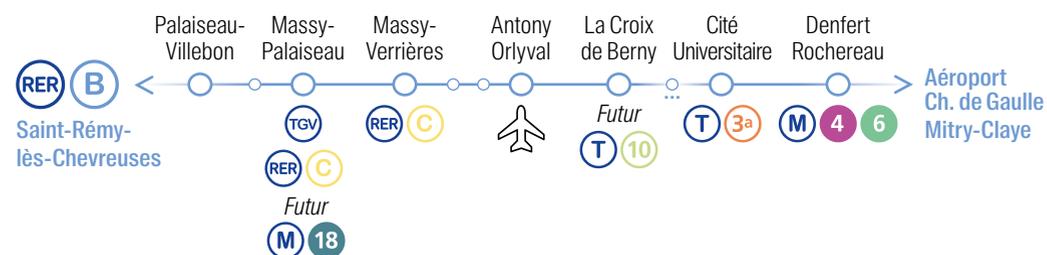
ROUTES

- À 3 km* : accès à l'A10/A6
- À 4 km* : accès à la N118 vers Pont de Sèvres

ARRÊTS D'AUTOBUS

- Arrêt « Parc Chabrol » à 200 m*
- **Bus 14** Palaiseau/Gare RER Massy (dessert le lycée Camille Claudel en 9 mn**)
 - **Bus 1** Gare Igny/Gare Orsay Ville
- Arrêt « Gare de Palaiseau-Villebon » à 550 m*
- **Bus 18** Gare Palaiseau-Villebon/Centre commercial Villebon 2
 - **Bus 19** Gare de Lozère/Gare de Palaiseau-Villebon

GARE RER Palaiseau-Villebon à 550 m*



* Distances : Google Maps ** XX



1



3



4



5



7

Un savoir-faire intemporel toujours en phase avec son temps

À l'ère de la standardisation et de la répétition industrielle, Franco Suisse marque la différence avec excellence. Chaque Villa est une œuvre architecturale unique, façonnée avec le soin du détail et le respect du geste artisanal.

Les pierres brutes sont ciselées par un artisan dans un geste ancestral ou par un robot tailleur de pierre pour créer des corniches, des balustrades, des linteaux ou des frontons... Le zinc est positionné à la traçette et découpé à la cisaille. Les ardoises sont posées au crochet. Les grilles en ferronnerie, les plantations du jardin, les mosaïques des halls sont également réalisés par des mains de maîtres. Les gestes de ces professionnels créent l'esprit et la différence Franco Suisse.

- 1 Villa Diana à Chaville.
- 2 Villa Ariana à Montrouge.
- 3 Les Villas Flora à Gif-sur-Yvette.
- 4 Villa Carolina à Châtenay-Malabry.
- 5 Blocs de pierre extraits de la carrière, dans l'attente d'être coupés.
- 6 Tailleur de pierre sur la façade de Villa Julietta à Puteaux.
- 7 Maître couvreur sur le toit de Villa Claudia à Châtenay-Malabry.
- 8 Embossage d'une pièce de zinc.
- 9 Exemple d'une coupole de la conception à la réalisation de Villa Magdalena au Plessis-Robinson.



2



6



8

9

Villa Georgia

25 bis, rue Blaise Pascal
à Palaiseau

Espace de vente

25, rue du Docteur Morère
à Palaiseau

Ouvert vendredi et samedi de 10h30 à 12h30
et de 14h à 19h. Dimanche, lundi et jeudi
de 14h à 19h. Fermé mardi et mercredi.

01 46 66 50 50
franco-suisse.fr

**FRANCO
SUISSE**



Bâtir l'excellence

