RÉSIDER EN PLEIN CŒUR DU GRAND GENÈVE

A LULLY, **VIVRE LA BELLE VIE**

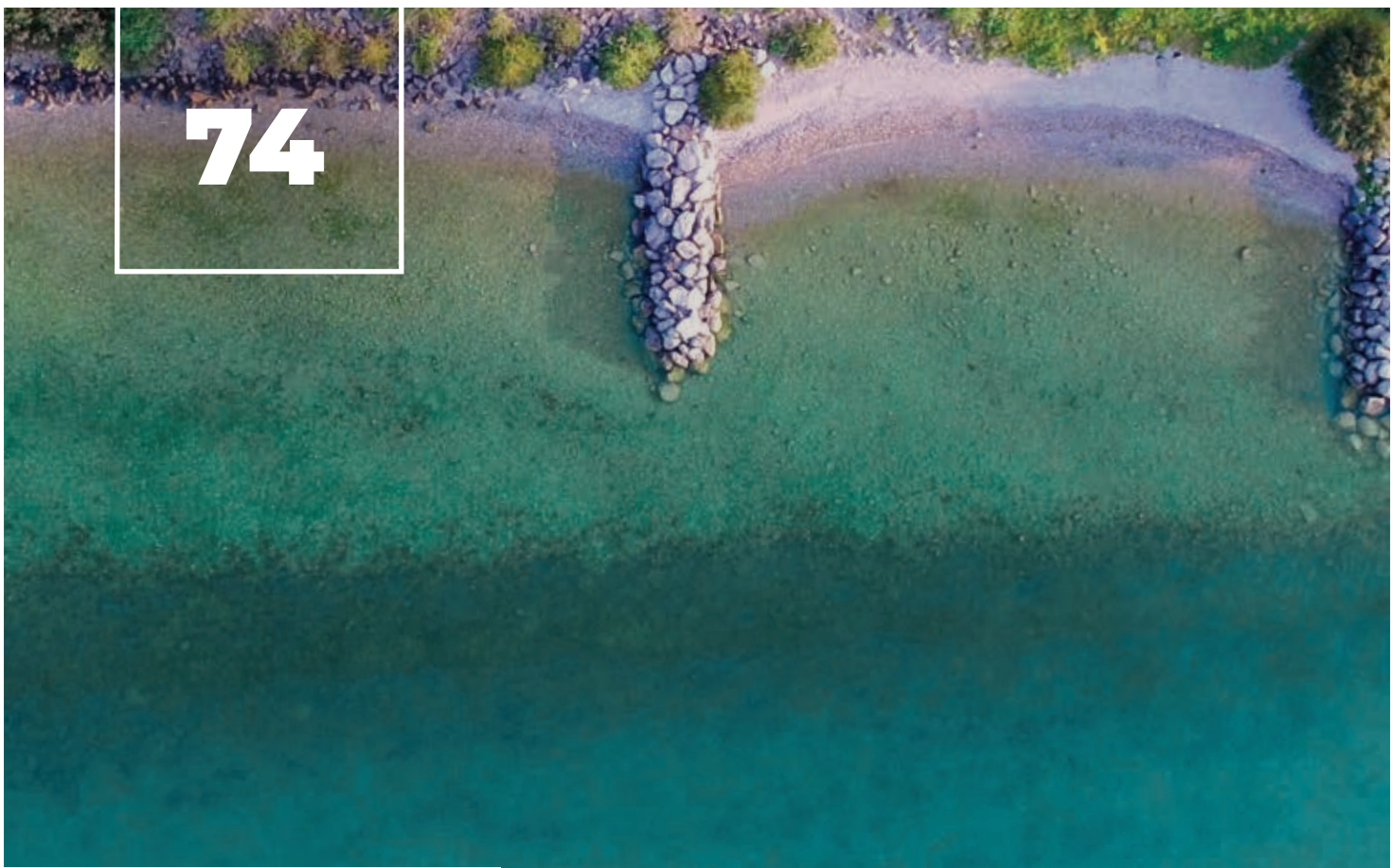
HABITER AU VERT... ET EN PROFITER !

ET TOUJOURS AVEC UNE BELLE VUE !

LULLY

L'Orée

74



SOGEPROM

Entre lac, forêts et montagnes, savourer la douceur de vivre

Faites de votre futur chez-vous un lieu unique et à votre image

Bienvenue chez vous

UN PANORAMA OUVERT, AVEC LE LÉMAN ET LE JURA À L'HORIZON

UN ENSOLEILLEMENT EXCEPTIONNEL AVEC UNE ORIENTATION PLEIN SUD

UNE IMMERSION DANS LA NATURE

Nous vous laissons la possibilité de personnaliser votre futur logement selon vos goûts et vos envies. Découvrez des prestations intérieures qui feront de votre appartement ou maison un véritable reflet de votre style de vie.

—

Prestations intérieures

- **Revêtements de sol modernes :** Carrelage 45x45 cm dans tout le logement, à l'exception des chambres, pour une allure moderne et facile à entretenir.
- **Salle de bains soignée :** Faïences 25x33 cm entourant la baignoire
- **Confort des WC :** WC suspendu pour un design épuré et une facilité d'entretien.

Équipements de confort

- **Salle de bains équipée :** Une salle de bains entièrement équipée avec un meuble vasque sur pied, un plan de travail en céramique, un miroir et un luminaire en applique
- **Chauffage et eau chaude :** Pompe à chaleur individuelle pour un chauffage efficace et une production d'eau chaude sanitaire (ECS) respectueuse de l'environnement.
- **Volets roulants :** Volets roulants dans les séjours pour un confort optimal et une gestion facile de la lumière. (motorisés dans le séjour et manuels dans les chambres)
- **Isolation phonique et thermique :** Profitez d'une tranquillité optimale et de confort thermique tout au long de l'année grâce à des matériaux isolants performants.
- **Terrasses et balcons :** Chaque logement dispose d'un espace extérieur privé, idéal pour se détendre et profiter des beaux jours.

—

Venez découvrir des logements où tout a été pensé pour votre confort et votre bien-être.

Votre appartement avec vue

Il rime avec balcon ou terrasse et jardin



Dans votre appartement avec vue, laissez-vous aller à la contemplation et goûtez à la sérénité et au calme dans un cadre naturel préservé.

—

Situé dans l'une des deux petites résidences à l'échelle de belles bâtisses qui se fondent dans le style architectural de la région.

Dans votre bâtisse *L'Orée* :
8 logements du 2 au 5 pièces

Implantés à 300 m du centre de Lully, les deux bâtisses sont reliés par une galerie couverte d'une terrasse végétalisée et adossés à la pente douce du terrain, arboré.

—

Accédez d'abord au niveau des caves, des garages à voitures et au local fermé à vélos depuis la route qui longe votre bâtisse.

—

Tous les appartements bénéficient d'un balcon ou d'une terrasse avec jardin privatif clos de haies.

—

Les 3 pièces, traversants, aux extrémités des bâtisses, ont même une triple exposition.



TOUS ONT DE BELLES VUES
(FAITES VOTRE CHOIX)

CÔTÉ SUD :
- ✔ **les montagnes du Chablais.**

CÔTÉ NORD :
- ✔ **toute la plaine du Léman à vos pieds et à l'horizon le Jura.**

"L'élégance sobre de la résidence, avec un traitement ton sur ton des façades"



Votre maison avec jardin plein Sud

Elle rime avec tranquillité et sérénité

Imaginez : tout autour des 6 maisons de votre résidence, la verte campagne, à perte de vue. Une qualité de vie inouïe vous tend les bras. Votre maison de 4 ou 5 pièces selon vos envies est située côté Ouest de *L'Orée*.

En rez-de-jardin, pour profiter un maximum des extérieurs : une belle pièce de vie avec séjour et cuisine attenants. Partagez des moments conviviaux en famille ou avec des amis dans ce vaste espace inondé de lumière : de grandes baies vitrées toute hauteur ouvrent au Sud, pour mieux contempler la vue sur le Chablais et profiter d'un ensoleillement exceptionnel. De plain-pied, votre jardin est clos de haies. Vous vous projetez y cuisiner un barbecue cet été ?

A l'étage, en plus de la chambre du rez-de-chaussée, accessible aux personnes à mobilité réduite, se trouvent 3 autres avec chacune sa salle-de-bains et son WC.

LA BONNE IDÉE TÉLÉTRAVAIL

Transformez la chambre du rez-de-chaussée en bureau pour travailler en distanciel. Vous pourrez facilement faire une pause-café dans la cuisine ou vous oxygéner dans le jardin. Tout à côté !



LA PATTE DE L'ARCHITECTE

«Faire des choses simples et vraies, en harmonie avec Lully.»

"Nous avons cherché à tirer parti de la pente de ce terrain qui surplombe le Léman : en aval, L'Orée offre un large panorama, avec le Jura à l'horizon. En amont, le paysage est ouvert sur les montagnes du Chablais. De ce côté-là, l'exposition plein sud est synonyme d'ensoleillement maximal.
L'Orée, programme, à taille humaine, s'inscrit à portée de pied du charmant petit village de Lully. Sa mixité - 2 petits immeubles à l'échelle de belles bâtisses et 6 villas - permet de vivre dans l'intimité de son chez soi, tout en cultivant des liens avec ses voisins.
L'architecture s'inspire du bâti rural, à la sobriété élégante et à la fonctionnalité essentielle. Les toitures-terrasses végétalisées créent une rupture dans le jeu des volumes, soulignés par un camaïeu de couleurs, qui va du brun des tuiles au beige des façades, en passant par le taupe des encorbellements. En harmonie avec la région, L'Orée est à une échelle qui permet une intégration facile dans la vie de Lully. "

Yves Poncet
AGENCE PONCET-FERRE





Panorama sur le Lac Léman depuis Bons-en-Chablais
à quelques minutes seulement de chez vous.

Un quotidien rythmé

Vivre au calme, oui ! Loin de tout, non !

BONS-EN-CHABLAIS [4 km — 5min en voiture]*

Il fait bon habiter à proximité de Bons-en-Chabais, avec ses commerces et ses services.
A seulement 4 kms de Lully, tout ce dont vous avez besoin se trouve à votre portée !

—

✔ **Commerces** de bouche (dont un supermarché, une supérette, une épicerie en vrac et un poissonnier), restaurants et cafés, tabac-presse, artisans du bâtiment, garage automobile, agence immobilière, opticien, fleuriste, librairie, institut de beauté, pressing, agence de voyages...

✔ **1 marché** de producteurs locaux le samedi matin et chaque année, en novembre, la célèbre foire de la Saint-Martin.

✔ **Ville culturelle**
Salle des fêtes, médiathèque, école de musique, théâtre et danse, et de nombreuses associations.

✔ **Ville sportive**
- 2 courts de tennis extérieurs + 1 court de tennis couvert + 1 mur d'entraînement
- 2 terrains de foot synthétiques
- 1 parcours de santé d'1 km en accès libre
- 1 centre sportif intercommunal, les Voirons, avec plus de 3 000 m² d'équipements : 1 salle omnisports, 1 salle polyvalente de danse et 1 dojo réservé à la pratique des arts martiaux.

✔ **Ville familiale : aires de jeux pour les enfants**
- Plus de 1200 élèves scolarisés dans 2 écoles maternelles et 1 école élémentaire publiques, 1 école primaire privée, et un collège public.
- Une crèche-halte-garderie et un relais petite enfance.

MA JOURNÉE-TYPE [quand je ne télétravaille pas de la maison]

—

8h : départ pour Bons-en-Chablais où je gare la voiture dans l'un des parkings dédiés (5 min*).

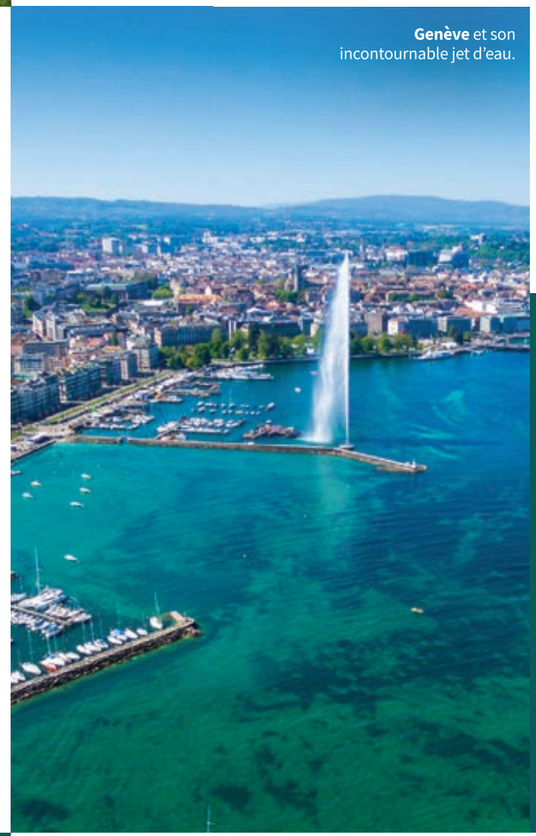
8h15 : je monte à bord du LEX qui file vers la gare de Genève Eaux-Vives (28 min de trajet, juste le temps de relire mes notes pour ma réunion et de répondre à mes e-mails de la veille. C'est parfait !)

9h : me voilà assise à mon bureau !

13h : je marche quelques minutes au bord du Lac de Genève et la vue de l'eau m'apaise. Ce trajet que j'aime tant me conduit au Parc de la Grange, où je pique-nique avec quelques collègues. Nous alternons régulièrement avec des restaurants gourmets dont Genève regorge.

18h : ma journée de travail terminée, je fais le trajet retour à bord du LEX toujours (juste le temps de regarder un épisode de ma série préférée, sas de décompression avant de rentrer à la maison).

18h50 : j'enfile mes baskets pour faire un footing dans les alentours de Lully...



Genève et son incontournable jet d'eau.

GROS PLAN SUR GENÈVE

[6 km — 36 min en voiture — 42 min via LEX ligne 1]*
C'est un bassin de vie transfrontalier, une agglomération de dimension européenne dynamique qui compte un million d'habitants. Le Grand Genève est composé de trois entités : le canton de Genève, le district de Nyon et le Pôle métropolitain du Genevois français (où se trouve Lully). « Territoire de courtes distances », il est notamment desservi par le LEX.

—

Depuis *L'Orée* et Lully, Genève est facilement à votre portée. 1 150 travailleurs frontaliers bonsois se rendent quotidiennement à Genève.

*Sources : viamichelin.com et lemenexpress.com. Dans des conditions normales de circulation.



L'expression se mettre au vert prend tout son sens !
En Haute-Savoie, les forêts couvrent 40% du territoire.
4 000 Hauts-Savoyards en vivent.
Et tant d'autres en font leur terrain de jeux : balades, loisirs, ressourcement

"«La forêt est un état d'âme » Gaston Bachelard"

Un week-end à Lully

La vie au vert

... Cela ressemble à ça. Découvrez Lully en mode détente... Douceur de vivre assurée !

—

A L'ORÉE DU LAC :

Se trouvent de jolies plages, dont la Plage d'Excenevex... Pour nager, marcher en bord de lac, en contemplant le panorama... Faire du paddle, de l'aviron, de la planche à voile...

A L'ORÉE DES BOIS :

Sillonner les forêts à vélo. Fouler au pied les sentiers. S'oxygéner. Apprendre à reconnaître les différentes espèces d'arbres - feuillus et conifères : bouleau, hêtre, sapin, épicéa, frêne, châtaignier. Savourer...
La forêt de Planbois est la plus vaste forêt de plaine en Haute-Savoie*** avec une grande diversité mycologique (plus de 2 000 espèces) et botanique (500 à 600 espèces recensées). Peut-être y croiserez-vous un jour la chouette de Tengmalm, un castor d'Europe ou un crapaud sonneur à ventre jaune ?

A L'ORÉE DE LA MONTAGNE :

Randonner. Gravir les sentiers, au son des cloches des vaches et des troupeaux de moutons. Apercevoir des bouquetins sur le chemin. Contempler, depuis le sommet, un panorama spectaculaire : le Léman qui scintille à vos pieds et le Mont Blanc, en toile de fond. Une randonnée à ne pas manquer : celle du Lac Vallon, au départ de Bellevaux.

Le Chablais ruisselle de randonnées. Et pour les férus d'escalade : www.chablais-grimpe.com

ALORS, VOUS VENEZ QUAND ?

Il y a tant à faire depuis Lully même en hiver ! Au programme : Changer d'air en franchissant la frontière, voguer sur le lac Léman et se ressourcer pleinement. On adore aussi flâner dans Genève pour sa douceur de vivre et son charme intemporel. Le lendemain, on change d'ambiance : ski !

SAMEDI

Embarquement sur le traversier à Thonon-les-Bains, situé à 20 min de la maison. Petite croisière sur les eaux du lac. Promenade dans le lacis des rues de la vieille ville de Genève, et dans le quartier Saint-Gervais où se trouvent les horlogers. Balade sur la jetée des Bains des Pâquis avec le fameux jet d'eau de 140 m de haut en ligne de mire. Retour par le traversier. Conclusion de la journée : nous avons eu le temps de contempler le lac sous toutes ces facettes, de l'eau comme de la rive.

DIMANCHE

Session ski ! Choisir la station est un dilemme. La plus proche, Bellevaux ? Morzine-Avoriaz, pour du ski plus sportif ? Habère-Poche, Saint-Jean d'Aulps, le Roc d'Enfer ? Il y en a pour tous les goûts et tous les niveaux.

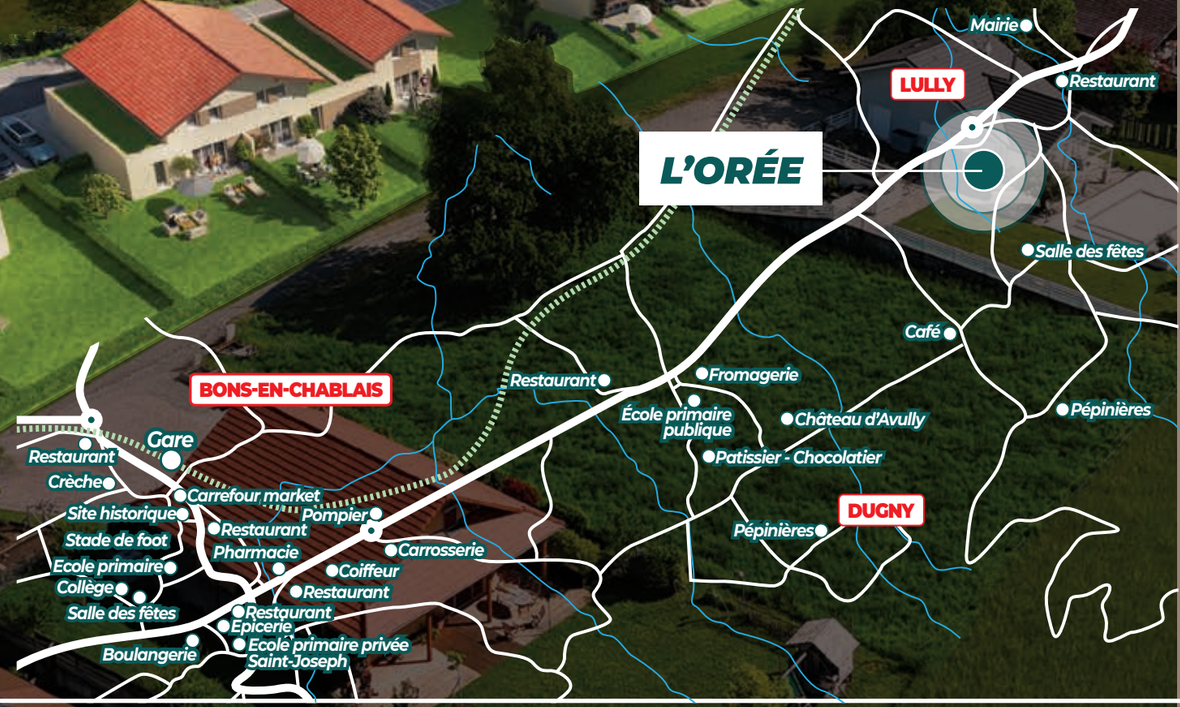




Thonon-les-bains

Propriétaire à Lully

C’est la belle vie !



EN QUELQUES CHIFFRES

[Alt] 545 m

[Superficie] 486 hectares

[2 établissements scolaires]
1 école maternelle et 1 école primaire

[1 marché hebdomadaire]

[Nombre d’habitants] xxxxx

[Manifestations]
fête du village, feux de la Saint-Jean

[Patrimoine historique et naturel]
2 châteaux inscrits aux Monuments Historiques : les ruines du château fort de la Rochette, du XIII^{ème} siècle, et le château de Buffavent du XV^{ème} siècle

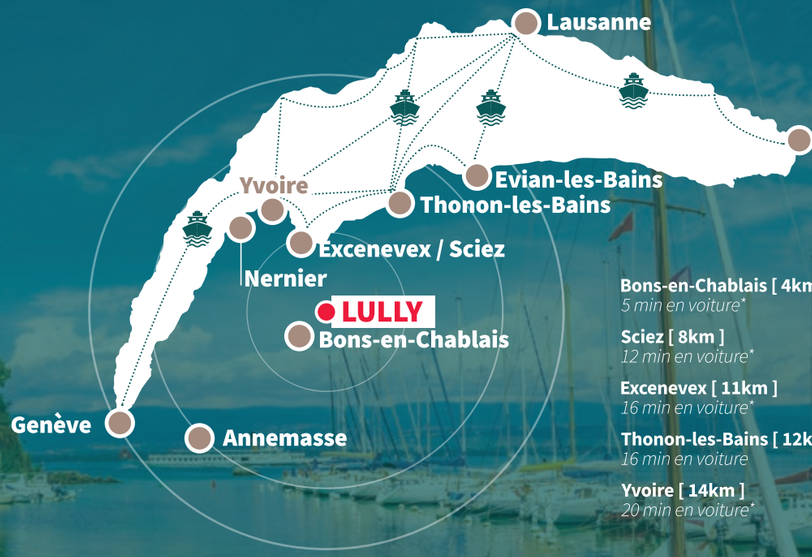
[8 km] c’est la distance qui sépare Lully de la Via Rhona (Lully < > Sciez).
[44,29 km] c’est la distance de la Via Rhona, de Thonon à Genève. Pistes cyclables et petites routes vous conduisent à la découverte des villages du Bas-Chablais. De nombreuses incursions vers de petits ports et plages, lieux idéaux pour une baignade, sont fléchées sur le parcours.

Lully connecté

Une vie riche de projets et d'activités



Yvoire



Bons-en-Chablais [4km]
*5 min en voiture**

Sciez [8km]
*12 min en voiture**

Excenevex [11km]
*16 min en voiture**

Thonon-les-Bains [12km]
16 min en voiture

Yvoire [14km]
*20 min en voiture**

Nernier [16km]
*23 min en voiture**

Thonon-les-Bains [22km]
*25 min en voiture**

Annemasse [18km]
*20 min en voiture**
*14 min via LEX ligne 1***

Genève [28km]
36 min en voiture
*42 min via LEX ligne 1***

Tombez sous le charme d'**Yvoire**, l'un des « Plus Beaux Villages de France ». Pour une vue à couper le souffle, abordez-le depuis le lac, en débarquant du Belle Epoque. Vivez une plongée mémorable dans le Moyen-Age, en parcourant ses ruelles pavées et contemplez sa vue imprenable sur le Jura Pittoresque à souhait, émaillé de restaurants avec terrasses, Yvoire abrite aussi un insolite Jardin des Cinq Sens, attenant à son château posé au bord du lac. Jardin Remarquable, il tient son nom de sa division en plusieurs parcelles : l'une fait appel à la vue, l'autre à l'ouïe... etc. Une belle promenade sensorielle !

YVOIRE, LA "PERLE DU LÉMAN"

✓ **Le Léman Express ou LEX**
Aussi connu sous le petit nom de LEX, le Réseau express régional (RER) franco-valdo-genevois est le trait d'union ferroviaire entre Genève et la Haute-Savoie du Nord. Il dessert la métropole et son agglomération transfrontalière à cheval sur la Suisse et la France.
En complément du LEX, accédez, depuis Bons-en-Chablais, à des lignes de bus de desserte ou de rabattement sur les gares.



230 km lignes
50 000 voyageurs/jour
45 gares

✓ **GN-Mobilité**
Relie les deux rives du lac Léman pour vos déplacements professionnels pendulaires ou pour vos loisirs. Jusqu'à 100 traversées par jour via 3 lignes. Départs de Sciez, Yvoire, Thonon et Evian.

✓ **Tip pour faire du bien à la planète**
le Léman Stop, service de covoiturage spontané.

✓ **Et les modes doux ?**
Accédez à la piste cyclable avec vue qui longe le Léman. Peut-être l'un des plus beaux itinéraires à vélo de votre vie !

LES IN-CONTOUR-NABLES

La ville thermale d'**Evian-les-Bains**, son palais et sa villa Lumière, joyaux architecturaux. L'Evian Resort Golf Club, réputé dans le monde entier. Et son insolite Festival du bois flotté.

Thonon-les-Bains : capitale du Chablais, animée toute l'année, elle vaut le détour pour ses jardins perchés, ses points de vues sur le lac et son château de Ripaille, ancienne résidence des ducs de Savoie

Excenevex : sa grande plage est réputée pour la baignade

Nernier : hameau médiéval et ancien village de pêcheurs, plus confidentiel qu'Yvoire. Un charme fou aussi !

savoie-mont-blanc.com haute-savoie-tourisme.org destination-leman.com

*Source : viamichelin.com. **Source : lemenexpress.com. Dans des conditions normales de circulation.

Chez Sogeprom, tous nos programmes immobiliers s’inscrivent dans la **préservation de notre cadre de vie.** En imaginant des bâtiments **plus respectueux de nos ressources.** Mais aussi en réinventant la ville de demain : **plus verte, moins dense, mieux adaptée.** En un mot, plus durable.

Sogeprom

Responsable par Nature

À chaque étape d’un projet, de sa conception à sa réalisation, nos équipes cultivent l’essentiel : une construction de qualité, meilleure pour l’homme et la planète.

Depuis 2007, toutes nos opérations en immobilier d’entreprise disposent d’un label ou d’une certification environnementale. Et tous nos logements anticipent au mieux les futures normes en la matière.



1. Promoteur responsable

AUJOURD’HUI

// Toutes nos constructions privilégient matériaux biosourcés et énergies renouvelables.
// Tous nos programmes associent nature et espaces verts (labels Effinature et Biodivercity).
// Tous nos projets favorisent l’économie circulaire (recyclage, réemploi).

ET DEMAIN ?

// Nous voulons réduire nos gaz à effet de serre de 40 %/m2 pour les logements et 20 %/m2 pour les bureaux.

2. Entreprise responsable

AUJOURD’HUI

// Toutes nos constructions bénéficient d’un suivi de performances : consommation d’énergie, confort…
// Tous nos programmes privilégient circuits courts et économie locale (matériaux, savoir-faire).
// Tous nos projets sont évalués selon les derniers critères RSE* : empreinte écologique, énergies renouvelables.

ET DEMAIN ?

// Nous voulons réduire de 35 % notre empreinte carbone/collaborateur.

3. Employeur responsable

// 10 % de nos collaborateurs sont en situation d’insertion professionnelle : alternance, stage ou premier emploi.
// 100 % de nos collaborateurs sont formés chaque année (Sogeprom Academy).

Ampère E+, vitrine de nos valeurs

Lumière naturelle, ouvertures en rez-de-jardin, loggias en étage et même terrasse d’agriculture urbaine… le siège de la Sogeprom se distingue aussi sur le terrain.

// 1er immeuble en Europe et 2e au monde à disposer d’une double certification pour le confort et le bien-être de ses occupants (WELL, niveau Gold).
// 1er bâtiment de bureaux réhabilité à être certifié « C2C inspired building », standard international de l’économie circulaire.
// 1er site pilote en France à bénéficier du programme européen ELSA (Energy Local Storage Advanced System) en matière d’énergies renouvelables.



“La propriété en toute sérénité“

Les étapes d’acquisition et d’accompagnement

1 LA RÉSERVATION DE VOTRE LOGEMENT

- Signature du contrat
- Virement du dépôt de garantie (5% du prix du logement)
- Délai de réflexion de 10 jours

2 MISE EN PLACE DU FINANCEMENT (sous 2 mois *)

- Demande de financement
- Obtention d’un accord de prêt
- Obtention d’un accord des assurances et des garanties du prêt
- Edition de l’offre de prêt

Transmettez vos attestations et offre de prêt à votre conseiller

3 SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE

(3 mois après la réservation **)

- Réception du projet d’acte transmis ar l’étude notariale
- Rendez-vous de signature
- Paiement du 1er appel de fonds (les suivants au fur et à mesure de l’avancement du chantier)
- Paiement des frais de notaire et du règlement de copropriété (R.C.P)

4 TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUÉREURS (T.M.A)

- Les demandes concernant les modifications de cloisons, d’électricité et de plomberie interviennent 2 mois avant l’achèvement des fondations
- Les demandes concernant les options décoratives sont effectuées au moment du rendez-vous de choix

Vous êtes informés des dates d’ouverture et de clôture es demandes de TMA et recevez le plan électrique de votre logement

5 CHOIX DES PRESTATIONS DÉCORATIVES

- Personnalisez votre logement en choisissant les coloris des revêtements de sol, faïences, meuble vasque …
- Découvrez certains équipements de votre logement
- Demande d’options décoratives réalisables sur devis

Accompagnement personnalisé avec la responsable

6 VISITE CLOISONS

- Première visite de votre logement
  Astuce : Conviez votre cuisiniste
- Vérification de la conformité de votre logement avec votre plan de vente ainsi que de vos demandes de travaux modificatifs
  Astuce : Prenez des photos, vidéos, mesures

7 VISITE DE PRÉ-LIVRAISON ***

(J- 30 environ avant livraison)

- Votre logement est en phase de finitions
- Vous contrôlez la bonne prise en compte de vos choix décoratifs

Visite de préparation à la livraison de votre logement

8 VOTRE PREMIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Vous élisez votre syndic de copropriété
- Vous votez pour élire les membres du conseil syndical des copropriétaires

9 LIVRAISON DE VOTRE LOGEMENT

- Paiement du dernier appel de fond (5%) par chèque de banque
- Etablissement d’un procès-verbal de livraison
- Remise de vos clés

Remise de votre livret d’accueil

10 LES GARANTIES DE VOTRE LOGEMENT

L’achat d’un bien immobilier neuf bénéficie de plusieurs garanties depuis la remise des clés et jusqu’à 10 ans après la livraison



38

GIÈRES
“L’IMPÉRIUM”

Architecte : DFLA Architectes
Programmation : 30 logements du studio au T4
Année de livraison : 3T 2020

Au cœur de la commune de Gières se dresse l’Impérium, une résidence dont les couleurs naturelles et les lignes épurées se fondent harmonieusement dans le paysage. Couronné par des attiques semblant vouloir épouser les sommets des montagnes toutes proches, ce bâtiment à l’architecture contemporaine a!iche des prestations tout confort pour ses résidents.

VÉTRAZ
“DOMAINE DE LUX’OR”

Architecte : Atelier Architecture Hervé Vincent
Programmation : 74 logements du T2 au T5
Année de livraison : 4T 2020

Basée sur les flancs de la colline du Haut-Monthoux, Le Domaine de Lux’Or propose à ses acquéreurs de superbes vues sur la plaine genevoise et sur les Monts du Jura. Cette résidence aux prestations haut-de-gamme apporte un confort inégalé.



74



74

FAVERGES
“LES LYS DE PRIVILÈGE”

Architecte : Ingrid Savoyen
Programmation : 35 logements du T1 au T45
Année de livraison : 2T 2022

Les Lys du Privilège offrent un cadre de vie inédit dans le département de la Haute-Savoie, entre Albertville et Annecy, au cœur d’un environnement apaisé. Résidence intimiste composée de 3 bâtiments de 3 étages allant du T1 Bis au T4, la résidence propose des prestations soignées et une technologie domotique intégrée aux logements.

– Ré-fé-ren-ces

Présentation SOGEPROM

Filiale de promotion immobilière de Société Générale, SOGEPROM est présent depuis plus de 50 ans sur l'ensemble des marchés de l'immobilier : logements, hôtels, résidences services, bureaux, parcs d'activités tertiaires, commerces, projets urbains mixtes. SOGEPROM intervient sur tout le territoire national (à Nice, Marseille, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Grenoble, Centre Val de Loire à Tours et Orléans, Normandie à Caen et Rouen, à Montpellier et à Lille).

Sogeprom vous accueille
80 rue Carnot
74000 Annecy



SOGEPROM

GROUPE SOCIETE GENERALE

SOGEPROM.FR/ALPES
0 988 290 290
SERVICE ET APPEL GRATUITS

SOGEPROM ALPES, société par actions simplifiée, au capital social de 100000,00 EURO, dont le siège social est situé au 34 RUE HENRI REGNAULT, 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 811991355 représentée par SOCIETE GENERALE DE PROMOTION ET DE FINANCEMENT. Images et illustrations non contractuelles et à caractère d'ambiance. Architecte : Yves Poncet, AGENCE PONCET-FERRE. Illustrateur : BoostMarketing. Crédits photo : SOGEPROM, Adobe Stock. 06/2024. Création graphique : Menthe à l'eau