



**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS

L'amour du patrimoine

ANNECY-LE-VIEUX
VILLA ILIANA

À ALBIGNY,
VIVRE LE MEILLEUR
D'ANNECY

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

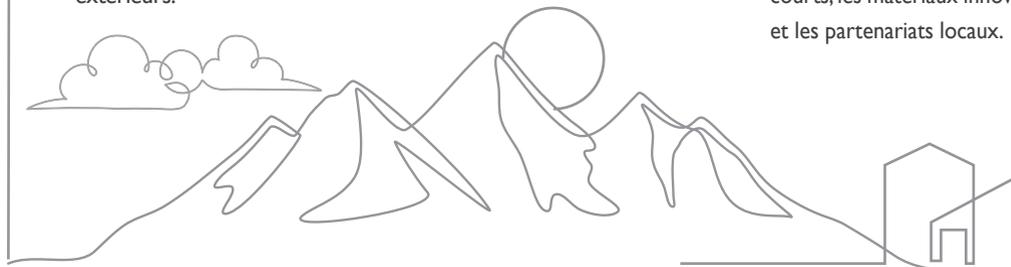
Notre cahier des charges se déploie de la phase de conception jusqu'à la construction, pour favoriser le réemploi des matériaux de déconstruction, les circuits courts, les matériaux innovants et les partenariats locaux.

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.



LE BIEN-ÊTRE ÉRIGÉ EN STYLE DE VIE

Annecy est intimement associée à sa qualité de vie, entre lac, montagnes et nature préservée.

La ville arrive régulièrement en tête des classements des villes où il fait bon vivre, cette notoriété dépassant même nos frontières. Au sein de cet environnement d'exception et riche d'une histoire séculaire, Annecy-le-Vieux incarne l'image résidentielle par excellence et une qualité de vie sans pareil.

Annecy-le-Vieux est une ville charmante située en bord de lac. Elle est bordée par le village de Veyrier-du-Lac et le Mont Veyrier au sud-est, par le torrent du Fier au nord, et par Annecy à l'ouest. La commune, dotée de presque 2 km de bord de lac, dispose de la vaste plage d'Albigny, de roselières protégées et d'un petit port de plaisance.

Commerces de proximité et artisans, marchés, centres commerciaux et médicaux... On compte également des crèches, écoles maternelles et primaires, collèges et lycées, sans oublier la seule école internationale bilingue du Bassin Annécien. Les amateurs de gastronomie pourront aussi se régaler dans les nombreux restaurants que propose Annecy-le-Vieux. Autant d'atouts qui participent à la douceur de vie et la praticité au quotidien.

Les déplacements aisés et multimodaux permettent de rejoindre l'hypercentre d'Annecy, la gare et les zones d'activité en quelques minutes.

À moins d'une heure, les belles stations de sports d'hiver les plus proches sont facilement accessibles, pour profiter du grand air et des joies de la glisse.





UNE ADRESSE CONFIDENTIELLE À PROXIMITÉ DU LAC

Vivre au cœur d'Albigny est un privilège rare.

Ce quartier très prisé est particulièrement apprécié des annéciens ; le lac, l'environnement naturel et le bien-être au quotidien contribuent à cette atmosphère inimitable. Il constitue un emplacement exceptionnel au calme pour profiter du meilleur d'Annecy, tout en offrant un accès à tout.

Villa Iliana, à l'angle de la rue des Mouettes et de la rue des Cygnes, profite de cet emplacement unique.

À 500 m* se trouve la fameuse plage d'Albigny, emblématique du lac et digne des meilleures stations balnéaires.

Elle est propice à la flânerie et aux activités nautiques les plus variées : voile, paddle, canoë-kayak, plongée...

À proximité, au sein d'un parc arboré remarquable, l'Impérial Palace offre ses jardins accessibles aux promeneurs ainsi que sa volière appréciée des enfants.

Le cheminement piéton et la piste cyclable de l'Avenue d'Albigny permettent de rejoindre le cœur d'Annecy, les Galeries Lafayette, le Pâquier, la vieille ville...

Le quartier est également apprécié pour sa formidable qualité de vie. Boucherie, poissonnerie, fromagerie, boulangerie, pharmacie, supérette... Il règne un esprit village unique autour des meilleurs commerces de bouche, le long de la rue Centrale et du square d'Albigny.

L'offre scolaire, de la crèche au collège, est concentrée dans un rayon d'un kilomètre, accessible à pied. Concernant les transports en commun, les arrêts des lignes de bus 5 et 10 desservant les points stratégiques de l'hypercentre, se situent à proximité immédiate. L'échangeur Annecy Nord de l'autoroute A41 reliant Genève est à 5 km* seulement.

Albigny est un quartier privilégié par ses multiples accès, son offre florissante et sa douceur de vivre.



Plage d'Albigny



L'Impérial Palace



Le Pont des Amours sur le canal du Vassé



L'ÉLÉGANCE NE S'AFFIRME PAS, ELLE S'IMPOSE DISCRÈTEMENT

Au cœur d'un espace paysager généreusement arboré, Villa Iliana dévoile son style distingué.

Une confidentialité qui renvoie au caractère intimiste de la résidence. Villa Iliana s'intègre parfaitement dans l'ambiance résidentielle du quartier et vient le sublimer de sa prestance : une élégance intemporelle.

L'écriture architecturale contemporaine est sobre et raffinée.

Elle s'exprime à travers le rythme des façades épurées, habillées d'un enduit minéral aux couleurs claires.

Le bâtiment se dresse sur une empreinte au sol en "L" étudiée spécifiquement pour favoriser les belles orientations et tenant compte du patrimoine naturel existant.

La résidence se compose d'un socle paré de pierres, matière noble et pérenne signature Franco Suisse Deux Lacs.

Le soubassement est suivi de 5 étages surmontés d'un attique, qui offre de vastes vues sur le Veyrier et les montagnes toutes proches.

Pour participer au confort d'été, la toiture végétalisée déborde en casquette de protection sur l'attique et apporte une réelle fonction d'usage en favorisant les effets d'îlot de fraîcheur.

Le choix de matériaux durables permet de limiter la consommation de ressources et participe au respect de l'environnement, ainsi que du territoire cher à Franco Suisse Deux Lacs.

Une manière de se fondre dans la nature et dans son cadre d'exception sans faire de concession.



Façade côté rue des Mouettes

RAFFINEMENT ET DISTINCTION DANS UNE SAVANTE ALCHIMIE

Dès l'entrée, la pierre en soubassement de façade traduit l'excellence et le savoir-faire.

La porte d'entrée du hall en acier est bordée par des allèges vitrées pour privilégier la lumière naturelle.

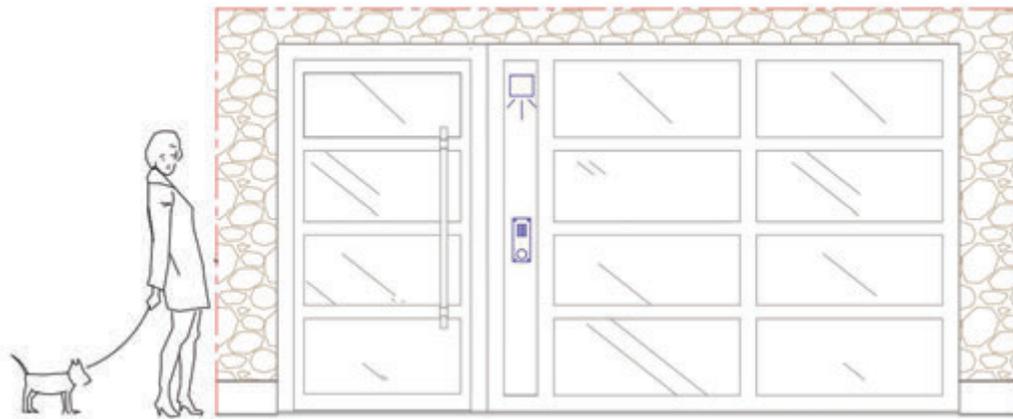
Le sol dallé de marbre, signature Franco Suisse Deux Lacs, marque le statut affirmé de Villa Iliana.

Élégance et raffinement sont de mise pour accueillir les résidents et leurs visiteurs... les murs sont habillés, pour certains, de pierre naturelle aux tonalités douces, pour d'autres de panneaux de bois en chêne clair pour un rendu chaleureux et épuré.

Des appliques design aux nuances dorées viennent parfaire la décoration soignée de cet espace statutaire.



Entrée rue des Mouettes



Porte d'entrée en acier mise en valeur par le soubassement de pierres



Appliques, luminaires et éclairages



Sol dallé de marbre



Murs habillés de pierre naturelle
ou de panneaux de bois

PRÉSERVER ET MAGNIFIER, NATURELLEMENT

La nature constitue un écrin précieux que Franco Suisse Deux Lacs s'évertue à préserver et à développer ici.

En effet, la conception de Villa Iliana s'est appuyée sur un patrimoine végétal exceptionnel sur la parcelle d'origine.

Chaque sujet a été relevé par un géomètre et identifié par un expert forestier, évaluant son état sanitaire.

Un architecte paysagiste a ensuite proposé une stratégie de pérennisation et de développement, prenant en compte l'évolution du climat local, toujours dans un esprit d'adaptabilité et de pérennité.

Celle-ci aboutit à un projet dialoguant parfaitement avec le cadre alentour.

L'existant est en partie conservé et enrichi tout en créant en cœur d'îlot un espace paysager intime au bénéfice des résidents.

Ce parc privé arboré réservé aux résidents, à l'abri des voies et des regards, constitue le poumon vert de Villa Iliana.

Outre l'aspect esthétique de grande qualité et le rôle remarquable de cocon végétal, il assure une fonction écologique essentielle d'îlot de fraîcheur.

L'entrée et les abords de la résidence sont isolés par une large bande verte de 3 m intégrant des grands sujets d'arbres existants et en sous-bois des essences végétales plus basses, provenant toutes de pépinières locales.

L'espace est clos par un muret surmonté d'une grille à barreaudage métallique pour plus de confidentialité.

Deux portillons marquent l'entrée piétonne, ouverte sur une allée pavée soulignant l'accès au hall, premier point de contact des visiteurs.





AU DIAPASON DU LAC ET DES MONTAGNES

Villa Iliana jouit d'un cadre d'exception.

Le Mont Veyrier tout proche pointe à l'est, tandis que l'on peut presque sentir le souffle du lac, s'étirant à quelques pas.

Tous les appartements disposent d'un extérieur généreux prolongeant le séjour afin de profiter de cette ambiance unique.

Vastes terrasses agrémentées de jardins privés, de larges balcons et attiques en couronnement pour profiter d'un maximum de lumière naturelle et des vues exceptionnelles.

Les espaces extérieurs prolongent la douceur de vivre de Villa Iliana et son esprit singulier : un vrai choix de vie, sans concession.



L'ART D'ILLUMINER SON QUOTIDIEN

Sublimer l'espace et la lumière est un vrai savoir-faire.

L'implantation et les façades de Villa Iliana ont été traitées selon cette vision, pour apporter un maximum de bien-être. La bi-orientation et les larges ouvertures accentuent la luminosité naturelle des appartements.

L'esthétique est pensée avec soin : chacune des prestations apporte une touche supplémentaire de distinction à l'ensemble.

La lumière baigne ces espaces de vie soigneusement conçus et aux volumes optimisés.

Villa Iliana est certifiée RE2020, réglementation environnementale exigeante en termes de performance thermique.

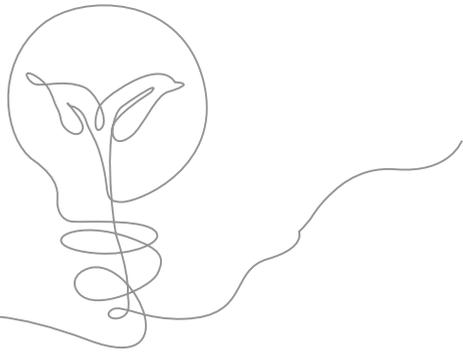
Chauffage au sol, domotique, fibre... Tous les équipements modernes participent au confort et à l'agrément d'une vie épanouie.



Pour répondre aux attentes actuelles et futures des mobilités douces, la résidence dispose d'un vaste local à vélos hautement équipé avec recharges électriques, systèmes de rangements et aussi une petite station d'entretien et de réparation.

La majorité des appartements bénéficie d'une cave, appréciable pour libérer l'espace de vie et profiter d'une ambiance épurée.

Les résidents disposent d'une place de stationnement privative par logement, située en sous-sol, pour privilégier l'espace dédié au parc paysager.



BIOCLIMATISME

LA QUALITÉ DE L'HABITAT

- Espace paysager arboré conçu par un architecte paysagiste et un écologue.
- Appartements bi-orientés, avec des espaces extérieurs généreux pour chacun.
- Prestations haut de gamme "Excellence", avec aménagements permettant confort et facilité d'usage.
- Décoration des halls et paliers conçue par notre architecte d'intérieur.

LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

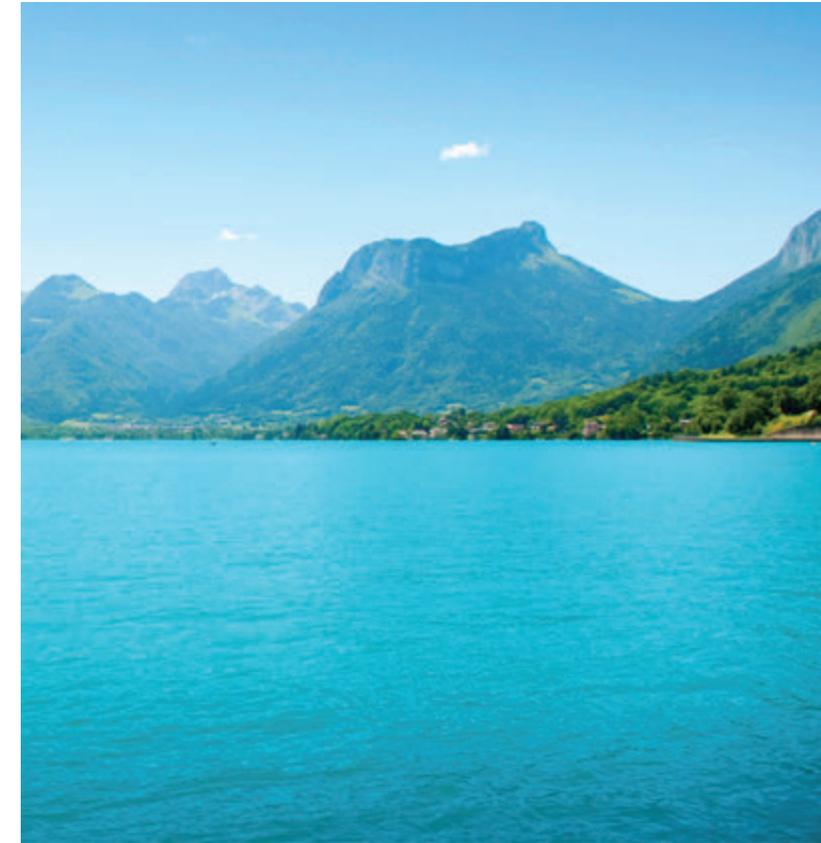
- Espèces végétales endémiques et adaptées à l'évolution du climat.
- Stratégie de préservation du patrimoine paysager existant, par sa conservation et son développement.
- Optimisation des espaces en pleine terre pour favoriser la biodiversité du sol.
- Mise en place de bacs à compost permettant le recyclage des déchets organiques.
- Respect du cycle de l'eau par la mise en place d'une noue et de toitures végétalisées.
- Orientation stratégique pour favoriser les îlots de fraîcheur.

LA QUALITÉ D'USAGE

- Locaux vélos équipés, en nombre suffisant, avec prises électriques pour les VAE, atelier de réparation et emplacement vélos Cargo, favorisant les mobilités douces.
- Mise en place d'une colonne IRVE permettant l'installation personnalisée de bornes de recharge électriques.
- Immeuble équipé 100% fibre optique.
- Confort thermique été/hiver : une exigence environnementale accrue, respectant notamment la RE2020.

LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

- Béton bas carbone revêtu d'un enduit minéral, approvisionné par un circuit court via les entreprises locales, allié à une isolation efficace, qui permet une bonne isolation thermique.
- Déploiement de l'énergie renouvelable par la mise en place de ballons thermodynamiques pour la production d'eau chaude sanitaire, limitant le coût des dépenses énergétiques.



L'AMBITION CARBONE

- Béton bas carbone permettant de limiter l'impact environnemental du projet et les émissions de gaz à effet de serre.
- 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

- Entrée sur rue, marquée par un muret revêtu de pierre naturelle, sécurisée par digicode et portillon d'accès piétons.
- Hall d'entrée et parties communes décorés par un architecte d'intérieur. Seuil à la Suisse en bois.
- Boîtes à colis connectées situées dans le hall d'entrée.
- Sous-sols peints.
- Sous-sols équipés de colonne IRVE pour faciliter la connexion de bornes de recharge électrique pour chaque habitant.

LA SÉCURITÉ

- Vidéosurveillance dans le hall, la rampe d'accès aux sous-sols et dans le local vélos.
- Hall d'entrée protégé par un sas avec système Vigik, digicode et vidéophone.
- Éclairage automatique des entrées, des paliers d'étages et des parkings par détecteur de présence.
- Ascenseurs avec système par contact Vigik pour l'accès au sous-sol.
- Portes palières blindées, équipées d'une serrure de sûreté 5 points A2P, de paumelles anti-dégondage.
- Caves (à partir des 3 pièces) avec accès sécurisé.
- Parkings avec porte d'accès principal télécommandée.



LES PRESTATIONS INTÉRIEURES

- Parquet en chêne monolame dans l'entrée, le séjour, les chambres, les dégagements et les placards.
- Carrelage de marque SALONI* dans la cuisine, la salle de bains, la salle d'eau et les toilettes.
- Revêtements de sol posés sur chape isophonique.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Cloisons Placostil d'épaisseur 7 cm avec isolation en laine de verre.
- Portes intérieures laquées de couleur blanche avec béquillage en nickel satin sur rosace.
- Menuiseries en aluminium laqué, baie coulissante sur séjour.
- Salle de bains et salle d'eau aménagées avec un meuble équipé de tiroirs, d'un plan vasque moulé blanc, un miroir sur panneau-décor, applique LED, de pare-douche et pare-bain, sèche-serviettes électrique.
- WC suspendu.
- Placards aménagés à portes coulissantes ou battantes selon plan.
- Volets roulants électriques sur les baies vitrées.
- Chauffage par chaudière collective gaz évolutive et production d'eau chaude sanitaire par ballon thermodynamique raccordé sur air extrait (RE2020).
- Plancher chauffant à double boucle (deux zones).
- Balcons et terrasses privatifs revêtus de dalles en grès cérame pleine masse 60 x 60 cm posées sur plots.
- Votre logement connecté** avec Somfy® offre la gestion des volets roulants, la lecture des consommations, un détecteur de fumée, un lanceur de scénario. Possibilité d'ajouter d'autres équipements ultérieurement.

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

** Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).

LE QUARTIER D'ALBIGNY À ANNECY-LE-VIEUX



TOUS LES COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS À PROXIMITÉ*

COMMERCES, ÉCOLES ET SERVICES

- Boulangerie à 300 m
- Pharmacie à 300 m
- Banque à 350 m
- Marché Les Pommaries du mercredi matin à 350 m
- Carrefour Market à 500 m
- Crèche et garderie Le Blé en Herbe à 450 m
- École maternelle et primaire des Pommaries à 500 m
- Collège Les Barattes à 1,1 km
- Lycée Berthollet à 1,6 km
- Mairie à 2,1 km
- Bureau de poste à 850 m

ACTIVITÉS DE LOISIRS

- Bibliothèque des Pommaries à 300 m
- Théâtre Bonlieu à 1,7 km
- Cinéma Pathé à 2 km
- Complexe sportif d'Albigny, stade et tennis Club à 1,2 km
- Piscine Jean Régis à 3,7 km
- Parc d'Albigny à 500 m
- Parc Charles Bosson et volière à 800 m
- Plage d'Albigny à 350 m
- Petit port à 1,1 km
- Base nautique UNCA à 800 m

TRANSPORTS

- Bus** :
 - Station Cygnes à 50 m :
 - o Ligne 5 Parc des Glaisins en 17 min
 - o Ligne 10 Gare d'Annecy en 11 min
- SNCF Gare d'Annecy à 3 km
- Accès autoroute A41 à 5 km vers Genève et Lyon :
Genève à 42 km
- Accès route RD909 à 400 m, RD2021 à 2 km
- Aéroport Genève Cointrin à 45 km



**FRANCO
SUISSE**
DEUX LACS

L'amour du patrimoine

VILLA ILIANA

4, RUE DES MOUETTES - ANNECY-LE-VIEUX

ESPACE DE VENTE

11 BIS, RUE DES CYGNES - ANNECY-LE-VIEUX

04 50 75 6000

francosuisse-2lacs.fr