

L'AMOUR DU PATRIMOINE

LE MAGAZINE DE FRANCO SUISSE DEUX LACS

PRINTEMPS 2023

VOL
01

NOTRE DÉMARCHE
SOUS LE PRISME
DU BIOCLIMATISME



**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS

PROGRAMME À LA UNE

Notre nouvelle résidence à Pringy
quartier privilégié d'Annecy

EXPERT DE NOTRE TERRITOIRE

Focus Pays de Gex

VISITE PRIVÉE

Villas Thalia
à Chens-sur-Léman

L'ESPRIT FRANCO SUISSE DEUX LACS



VALORISER NOTRE TERRITOIRE

“ Depuis plus de 15 ans, notre entreprise familiale œuvre en faveur du développement harmonieux de notre belle région au cœur des Alpes.

Nous considérons l'acte de construire comme nécessaire et noble dans sa finalité : la création de logements, l'amélioration du cadre de vie et la prise en compte des enjeux environnementaux dans la conception de toutes nos réalisations.

Ainsi, nos logements bien conçus proposent un agrément de vie élevé tout en s'intégrant harmonieusement dans leur environnement.

Notre réflexion transversale se concrétise à travers un concept fort : le bioclimatisme.

Ce concept s'articule autour de sujets majeurs : l'excellence des emplacements, la recherche de la meilleure qualité de vie et d'usage, au sein de logements qualitatifs et sobres en consommation d'énergie.

Je vous invite à découvrir quelques-unes de nos résidences au fil de ces pages.

”

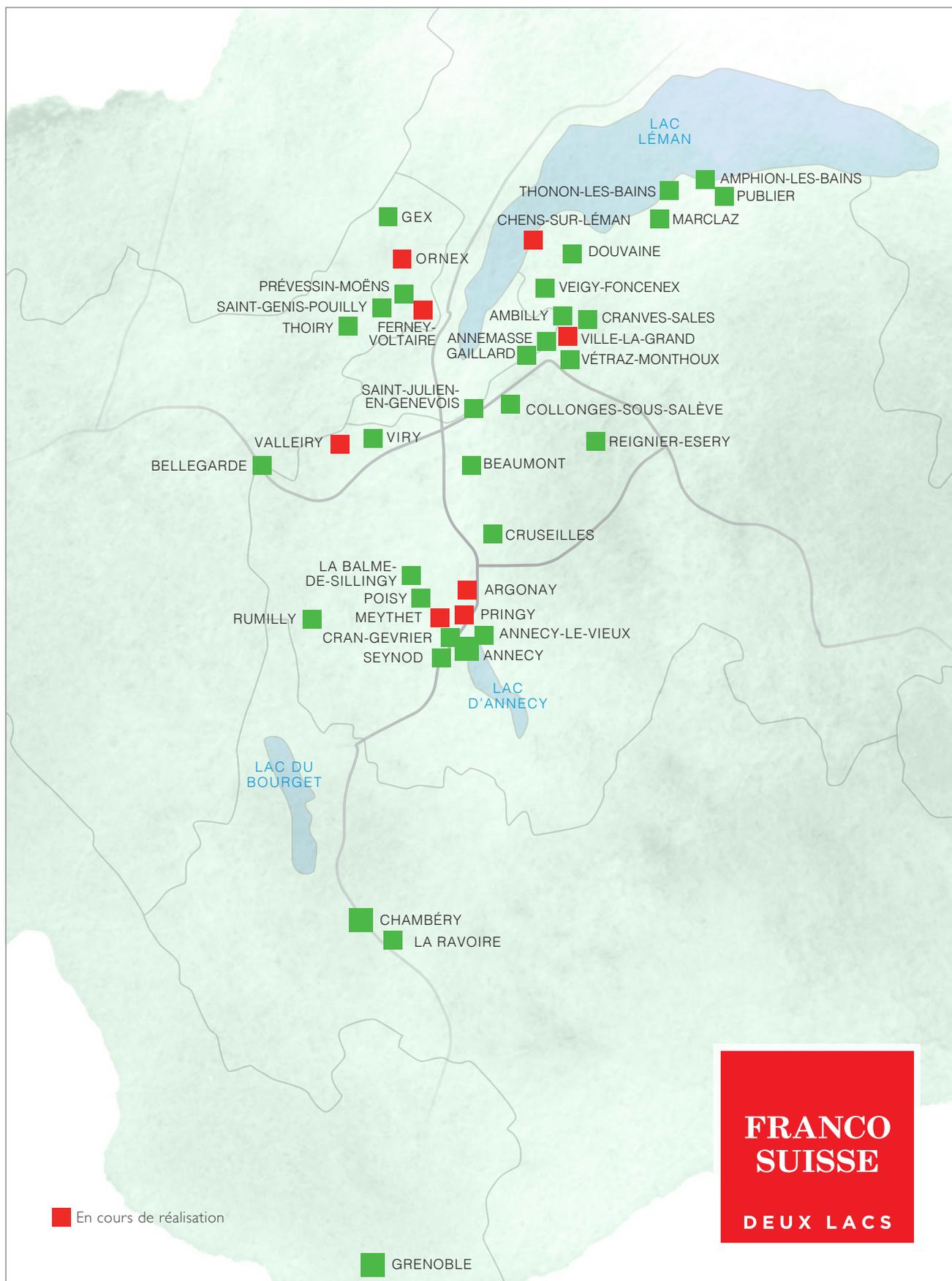
Damien Rolloy
Président de Franco Suisse

L'amour du patrimoine
Le magazine Franco Suisse Deux Lacs
FRANCO SUISSE BÂTIMENT - RCS Nanterre 380 216 473

Directeur de publication : Damien Rolloy

Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance : Scenesis, Jérôme Sargnon, Hive&Co, Olivier Boisseau. Crédits photos : Gilles Bertrand, Denis Vidale, Gilles Piel, Yan Piriou, AdobeStock.
Conception : Agence Félix
Document publicitaire non contractuel - Mars 2023

LES RÉSIDENCES



LE BIOCLIMATISME,

LA DÉMARCHE NOVATRICE QUE NOUS PORTONS



L'EXCELLENCE
COMMENCE
PAR LE RESPECT
DE SON
ENVIRONNEMENT

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. Les ambitions environnementales et sociales figurent ainsi au centre de notre démarche globale depuis plus de 15 ans. Celle-ci repose sur le concept du bioclimatisme, une réflexion transversale autour de 5 sujets majeurs, tous liés :



La qualité de l'habitat

Le résident est placé au cœur de notre réflexion pour proposer un confort au quotidien vertueux : de larges ouvertures pour favoriser la lumière naturelle, des appartements aux volumes généreux prolongés par des espaces extérieurs : balcons, terrasses, jardins.

1- VILLA AURÉLIA | SAINT-JULIEN-EN-GNEVOIS

2- VILLA GALIA | ANNECY-MEYTHET

3- VILLA ÉLISA | SAINT-JULIEN-EN-GNEVOIS

4- VILLA MATHILDA | PRÉVESSIN-MOËNS

CHACUN DES PROJETS
BÉNÉFICIE DE LA
MEILLEURE SOLUTION
ADAPTÉE À SES
SPÉCIFICITÉS



La qualité d'usage

Le choix des adresses réduit les déplacements automobiles, au profit des transports en commun. Les mobilités douces sont favorisées par la présence de locaux à vélos et la mise à disposition de bornes électriques de recharge. L'aspiration au télétravail est prise en compte, l'intégralité de nos réalisations est équipée de la fibre.

L'ambition carbone

Notre démarche se déploie de la phase de conception jusqu'à la construction.

Le recours aux circuits courts constitue la première de nos réponses : des matériaux locaux et pérennes, des prestataires de la région, tous nos choix convergent dans cette direction.

La politique du réemploi est un aspect important afin de réduire au maximum la consommation d'énergie et de ressources, en valorisant les matériaux de déconstruction.



La sobriété énergétique

Notre travail d'ingénierie est associé à une veille pointue et continue des innovations utiles via une sélection des matériaux les mieux adaptés pour une isolation optimisée. Les systèmes de chauffage privilégient l'énergie électrique et des dispositifs renouvelables.

La protection de l'environnement naturel

Préserver la faune et la flore en l'invitant à reprendre sa place avec la mise en place d'hôtels à insectes et de nichoirs. Sélectionner des espèces végétales endémiques, appréciées pour leur frugalité en eau et en soins, ainsi que pour leur rôle d'abri offert à la petite faune locale.

Gérer les eaux de pluie dans le respect du cycle de l'eau, pour maintenir l'alimentation des nappes phréatiques et la perméabilité des sols via des dispositifs comme les toitures végétalisées. Également en optimisant les espaces en pleine terre et ainsi réduire l'artificialisation des sols.

**FRANCO
SUISSE**
DEUX LACS



VILLA ORNELLA

UNE RÉSIDENCE D'EXCEPTION AU CŒUR
D'UN QUARTIER PRIVILÉGIÉ D'ANNECY

En retrait de l'entrée de Pringy, Villa Ornella est une résidence à l'esprit résolument moderne, pensée pour vivre en phase avec les attentes actuelles.

Une adresse de premier choix pour une qualité de vie incomparable

Dans ce quartier privilégié d'Annecy, reconnu pour son cœur de ville riche et animé, tout est accessible à pied, les commerces et services d'une vie de quartier se trouvent à proximité immédiate.

À peine plus loin, à seulement 450 m* se dresse la gare desservie par le Léman Express et la SNCF. La mobilité douce est reine, avec les lignes de bus au pied de la résidence, ainsi qu'une vaste piste cyclable aménagée menant tout droit vers l'hyper centre en moins de 20 minutes pour profiter d'Annecy et de son lac.

LA NOTE DE L'ARCHITECTE

Frédéric Michel,
MB architectes & associés

Cette résidence a été conçue en plaçant l'habitant au centre des préoccupations.

La qualité d'usage de chaque logement, des pièces lumineuses et faciles à aménager, des vues agréables et dégagées, une vie quotidienne épanouie... autant d'éléments qui ont guidé notre travail dès les premières esquisses.

Les aspirations d'aujourd'hui sont incarnées par la réalisation exceptionnelle de locaux à vélos individuels favorisant la mobilité douce.

Les espaces extérieurs en terrasses ou en balcons sont particulièrement généreux. Ils permettent d'y aménager un espace convivial pouvant accueillir un living d'extérieur. L'architecture découle naturellement de tous ces espaces à vivre et se décline en une écriture épurée, à la fois contemporaine et classique dans ses lignes : un soubassement marqué, un corps central ordonnancé et un attique en couronnement de la résidence. L'implantation des constructions en "peigne" ménage des espaces libres et des aménagements paysagers de premier plan.

Ils sont séparés par une grille en serrurerie et mettent en séquence les accès privés aux halls d'entrée, aux habitations et aux espaces végétalisés d'agrément situés en cœur d'îlot.

Les espaces libres sont aménagés en jardins plantés d'arbres et d'arbustes, de lieux de convivialité, faisant l'objet d'un soin particulier et valorisant l'ensemble.

La morphologie architecturale participe à renforcer la qualification de la voie en promenade, confortant la continuité préexistante de centralité urbaine.



BIOCLIMATISME : QUELLES APPLICATIONS CONCRÈTES POUR VILLA ORNELLA ?

LA QUALITÉ
DE L'HABITAT

- Implantation “en peigne” multipliant les cages verticales pour offrir une bi-orientation à tous les appartements
- Intégration végétale assurant intimité, fraîcheur et confort d'été

LA QUALITÉ
D'USAGE

- Mobilité douce privilégiée avec les boxes à vélos individuels bénéficiant de 2 accès : depuis l'extérieur des bâtiments et un second piéton depuis les boxes pour accéder directement au hall et rejoindre son domicile à pied

L'AMBITION
CARBONE

- Réalisation d'une étude de réemploi avant démolition

LA PROTECTION DE
L'ENVIRONNEMENT
NATUREL

- Suppression de sols artificiels existants et restitution de surfaces en pleine terre
- Limitation du nombre de places de parking en sous-sol, au profit de la création de fosses à arbre de 5 mètres de profondeur favorables à l'épanouissement de grands arbres

LA SOBRIÉTÉ
ÉNERGÉTIQUE

- Construction en béton armé bénéficiant d'une isolation par l'intérieur plus vertueuse
- Réalisation de planchers et façades désolidarisés pour éviter les ponts thermiques
- Gestion autonome des eaux pluviales à la parcelle pour un effet d'îlot de fraîcheur et un impact nul sur le réseau communal



LE MOT DE L'ARCHITECTE PAYSAGISTE

Olivier Fontaine,
Directeur de l'Atelier Fontaine

L'accompagnement paysager hautement qualitatif vient sceller la vision de Franco Suisse Deux Lacs : inviter le végétal à reprendre sa place en ville.

Symbole de cette pénétration de la nature, un arbre "signal" est intégré de façon spectaculaire à l'entrée de la résidence.

Autour, des plantations d'arbres de grandes dimensions, puisant leurs profondes racines dans des fosses, viennent structurer et animer l'espace.

Ils participent au rafraîchissement des césures végétales qui se situent entre les bâtiments.

Ces grands sujets sont associés à une généreuse strate variée et biodiverse d'architecture paysagère 4 saisons.

INVITER LE VÉGÉTAL À REPRENDRE SA PLACE EN VILLE



Arbustes, vivaces, graminées, bulbes, plantes retombantes et grimpantes égaient les rez-de-chaussée. Le talus boisé toute l'année rythme les saisons dans une colorimétrie harmonieuse même en hiver.

Cet habitat naturel intègre des équipements favorables à la petite faune type nichoirs et hôtels à insectes.

Des jardinières plantées en étages et en toitures apportent une dimension végétale supplémentaire au projet, tout en favorisant un véritable confort d'été pour tous les habitants.

Les usages modes doux sont valorisés. Leurs accès sont magnifiés par des revêtements qualitatifs de type pavés aspect granité, à joints perméables pour une gestion raisonnée des eaux pluviales sur cette parcelle autonome.

**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS



CHENS-SUR-LÉMAN

VILLAS THALIA

VIVRE L'EXCEPTION PRÈS DES RIVES DU LÉMAN

“Villas Thalia” est un concept singulier de maisons individuelles de haute qualité dans un cadre d'exception.

L'esprit cottage à Chens-sur-Léman

Rapidement accessible en voiture via l'accès privilégié d'Hermance, les Villas Thalia trouvent une place naturelle, en plein cœur de ce village authentique. Commerces, écoles, la plupart des services de la vie quotidienne sont accessibles à quelques pas. À seulement 10 minutes de vélo se trouve la plage de Tougues, ses eaux cristallines, sa prairie naturelle et ses restaurants.

Vivre dans une bulle de bien-être

Tous les espaces maximisent les sensations de volumes et de luminosité, composantes du confort. L'orientation optimale contribue à baigner de lumière les magnifiques séjours, grâce aux très grandes baies vitrées.

Une recherche d'harmonie intérieur-extérieur

Cet accord à la base de la conception des espaces est bien perceptible partout. Les 21 maisons des Villas Thalia sont prolongées de jardins privés, lieux de vie à part entière. Air frais, lumière, calme... ces écrins de verdure invitent à se ressourcer et s'évader. De belles haies végétales séparent chaque habitation et renforcent le caractère intimiste. Les espaces paysagers de la résidence s'intègrent naturellement dans l'environnement exceptionnel de Chens-sur-Léman. Le cheminement piétonnier conduit à découvrir tour à tour une prairie sauvage, des espaces arborés plantés d'espèces endémiques et même un véritable verger collectif !



LA NOTE DE L'ARCHITECTE

Michel De Backer,
Cabinet Malot et associés

Ce projet résidentiel s'articule autour de 21 maisons individuelles et 2 petits bâtiments collectifs, inscrits dans une couture urbaine. L'urbanité du site est très lisible, grâce aux séquences d'entrée, de croisement et d'accompagnement végétal.

Les énergies renouvelables et matériaux naturels tels que la pierre sont constitutifs de la mise en œuvre des constructions.

Les grandes maisons individuelles bénéficient d'une belle recherche d'orientations, avec des séjours en double hauteur et de grandes baies vitrées.

Côté collectif, chacun des appartements disposera d'un balcon, d'une terrasse ou d'un toit terrasse.

Les balcons rythment par séquence les façades ainsi que les pignons pour privilégier les espaces extérieurs.

La qualité de l'opération se traduit par la sobriété de son impact, son intégration et la prise en compte des indispensables de notre époque : adaptations pour les personnes à mobilité réduite, nouveaux espaces de télétravail, énergies renouvelables...

LE MOT DE L'ARCHITECTE PAYSAGISTE

Olivier Fontaine,
Directeur de l'Atelier Fontaine

L'aménagement paysager de grande qualité vise à conforter l'environnement résidentiel privilégié du projet.

Les espaces communs, voiries et placettes sont accompagnés de plantations d'arbres en tiges & des cépées remontées, aux feuillages caducs et légers.

Des revêtements qualitatifs de type pavés aspect granité et béton désactivé granulats calcaires de Grésy valorisent les accès modes doux.

MAISON DÉCORÉE





BIOCLIMATISME : QUELLES APPLICATIONS CONCRÈTES POUR LES VILLAS THALIA ?

Côté villas, les entrées sont animées par une généreuse strate variée et biodiverse d'arbustes, de vivaces, de graminées, de bulbes dans une démarche 4 saisons, illustrée par des floraisons successives et des jeux de feuillage.

Cette approche est renforcée par l'intégration d'un verger de pommiers et de pruniers, arbres typiques du paysage local, favorables à la biodiversité et agréables pour les résidents par leurs fructifications, leurs floraisons et leurs colorations automnales.

LA QUALITÉ DE L'HABITAT

- Des implantations pour optimiser l'apport de lumière naturelle, des volumes intérieurs et des espaces extérieurs généreux

LA QUALITÉ D'USAGE

- Création d'un nouveau cheminement piéton relié au centre-ville

L'AMBITION CARBONE

- Construction à partir de brique, matériau très peu carboné dans sa production et son réemploi, aux propriétés isolantes remarquables, réalisée par des entreprises locales du Chablais

LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

- Préservation de la biodiversité, flore et petite faune, grâce à la plantation d'essences locales variées, d'un verger partagé et l'installation d'un hôtel à insectes

LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

- Optimisation des implantations pour maximiser l'apport de lumière naturelle
- Chauffage des villas via l'installation de pompes à chaleur
- Implantation de panneaux solaires sur les bâtiments collectifs

NOS RÉSIDENCES EN COURS



ANNECY - MEYTHET VILLA MAGDALENA

UN CADRE
PRIVILÉGIÉ ET
CONFIDENTIEL

Une résidence raffinée au calme
proche de tout, à quelques
minutes en vélo du majestueux
lac d'Annecy et de ses plages.





ORNEX VILLA ANGELICA

LE GRAND GENÈVE CÔTÉ NATURE
POUR UNE QUALITÉ DE VIE UNIQUE
AUX PORTES DE FERNEY-VOLTAIRE

L'harmonie entre calme résidentiel et qualité de vie offerte par le centre de Ferney-Voltaire accessible à quelques minutes à pied incarne un équilibre idéal.

FERNEY-VOLTAIRE VILLA ANDREA

LA VOIE ROYALE VERS GENÈVE

Une résidence élégante aux portes de la Suisse,
à 300 m* de la douane de Versoix, un emplacement
idéal pour les frontaliers.

*Source Google Maps



NOS RÉSIDENCES EN COURS



VALLEIRY VILLA VALLERIA

AU SEIN D'UNE NATURE
AUTHENTIQUE PROCHE
DE GENÈVE

Une architecture contemporaine et respectueuse de l'identité régionale,
Une isolation ultra performante associée à des systèmes de chauffage durables pour un confort quotidien.



Livraison
2023



ARGONAY VILLAS PALOMA

LE GRAND ANNECY ET SON STYLE DE VIE
DANS UN ÉCRIN CONFIDENTIEL

Une allée privative qui révèle une résidence
de charme au cœur d'un espace paysager
soigneusement conçu.

Livraison
2023

VILLE-LA-GRAND VILLA LAURINA

L'EFFERVESCENCE DU GRAND GENÈVE,
DANS UN MODE DE VIE URBAIN ET CONNECTÉ

Opter pour une vie moderne, c'est faire le choix
d'une pépète urbaine, dans un écrin de verdure,
au sein d'un quartier piéton, point de convergence
vers Genève et toutes ses richesses.



NOS RÉALISATIONS À VENIR EN 2023

PRÉVESSIN-MOËNS • VILLE-LA-GRAND

EXPERTS DE NOTRE TERRITOIRE

UNE ATTRACTIVITÉ TOUJOURS AUSSI FORTE

En 2022, selon l'Eco des Pays de Savoie, 5 321 nouveaux titulaires ont bénéficié d'un permis de travail frontalier (G), établissant un nouveau record. Ce chiffre exceptionnel représente une hausse de 33 % vs 2021, consécutive au dynamisme remarquable et unique en Europe du marché du travail Genevois. Ce rayonnement contribue mécaniquement à l'augmentation de la population sur notre territoire, une tendance toujours à la hausse.

Focus Pays de Gex

Le Pays de Gex représente à lui seul près de 15 % de la population du département de l'Ain, soit environ 98 257 habitants (INSEE 2019). Le territoire connaît une forte évolution démographique, parmi les 5 communes de + de 5000 habitants du département, 4 sont gessiennes dont Saint-Genis-Pouilly, Gex et Prévessin-Moëns. Une croissance positive pour le département, symbole de l'attractivité du secteur proche frontière suisse.

Franco Suisse Deux Lacs et le Pays de Gex, c'est une belle histoire initiée voilà plus de 15 ans et qui s'épanouit naturellement au fil des années. Elle est nourrie par l'essence même de notre vocation de créer des résidences principales.

L'acte de bâtir consiste avant tout à apporter des logements là où la population souhaite vivre. Une immédiateté unique aux abords de Genève et son dynamisme singulier, de grands espaces naturels ouverts sur le Jura et le Mont-Blanc...

Face à des habitants toujours plus exigeants, à la recherche d'une qualité de vie, d'une qualité d'usage et dans un contexte de raréfaction du foncier et d'accélération de la transition écologique, notre métier de promoteur immobilier s'annonce plus que jamais important et passionnant.

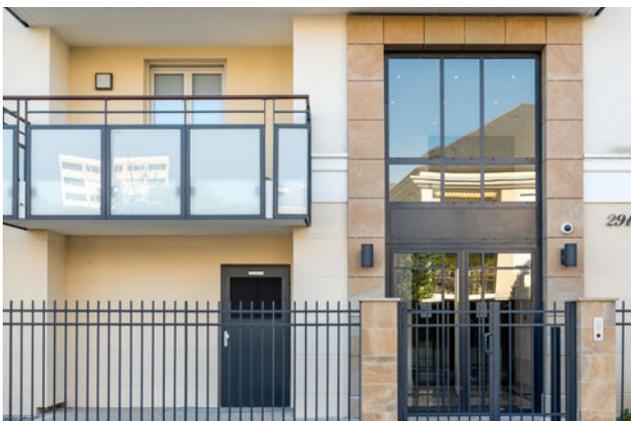
DES RÉALISATIONS EMBLÉMATIQUES



PRÉVESSIN-MOËNS VILLA HELVETICA

Ces villas de charme à l'esprit cottage témoignent de l'excellence de Franco Suisse Deux Lacs dans la réalisation de maisons individuelles.

Une résidence de grande qualité au calme, dans un halo de verdure, tout proche du centre-ville.



FERNEY-VOLTAIRE VILLA VICTORIA

Hall en pierre de taille, grands volumes, bordure de Parc... La résidence statutaire prolonge le cœur historique de la ville, au sein de la poursuite Genevoise. Elle conjugue environnement calme et résidentiel avec un accès facile à tous les services.



ORNEX VILLA PAOLA

Cette petite résidence au calme signée Franco Suisse Deux Lacs bénéficie d'un cadre de vie aéré.

Un lieu de vie agréable pour un bien-être quotidien.

EXIGER LE MEILLEUR
ET LE VIVRE CHAQUE JOUR

**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS

L'amour du patrimoine

Franco Suisse Deux Lacs

10, rue de la Chapelle

74160 Beaumont

Tél. 04 50 75 72 50

francosuisse-2lacs.fr

