

L'AMOUR DU PATRIMOINE

LE MAGAZINE DE FRANCO SUISSE DEUX LACS

AUTOMNE 2023

VOL
02

NOTRE MISSION :
SOUTENIR L'ACCÈS À LA
PROPRIÉTÉ EN SYNERGIE
AVEC LES COLLECTIVITÉS

**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS

PROGRAMME À LA UNE

Notre nouvelle résidence livrée à
Annecy-le-Vieux à 300 m* du lac

ACCOMPAGNER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Focus sur le Bail Réel Solidaire

VISITE PRIVÉE

Villa Galia
à Annecy-Meythet

LA VISION FRANCO SUISSE DEUX LACS



ŒUVRER POUR NOTRE TERRITOIRE ET SES HABITANTS

“ Acteur majeur de l'immobilier résidentiel depuis plus de 15 ans, notre entreprise familiale revendique un ancrage local fort. Notre mission consiste à construire des logements de qualité répondant aux attentes de nos acquéreurs et des collectivités qui nous font confiance. Leur conception en phase avec les engagements Franco Suisse Deux Lacs, proposent des solutions adaptées aux enjeux environnementaux de notre époque.

Ainsi pour faciliter l'accès à la propriété, plusieurs de nos réalisations en cours sur la région mettent en œuvre un dispositif innovant : le Bail Réel Solidaire que nous sommes les premiers à avoir signé en Haute-Savoie.

Notre implantation locale nous permet d'imaginer et de réaliser les projets les plus aboutis, fruits d'une concertation riche avec les élus et les riverains, au profit de notre belle région.

Je suis heureux d'illustrer ces propos en vous faisant 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

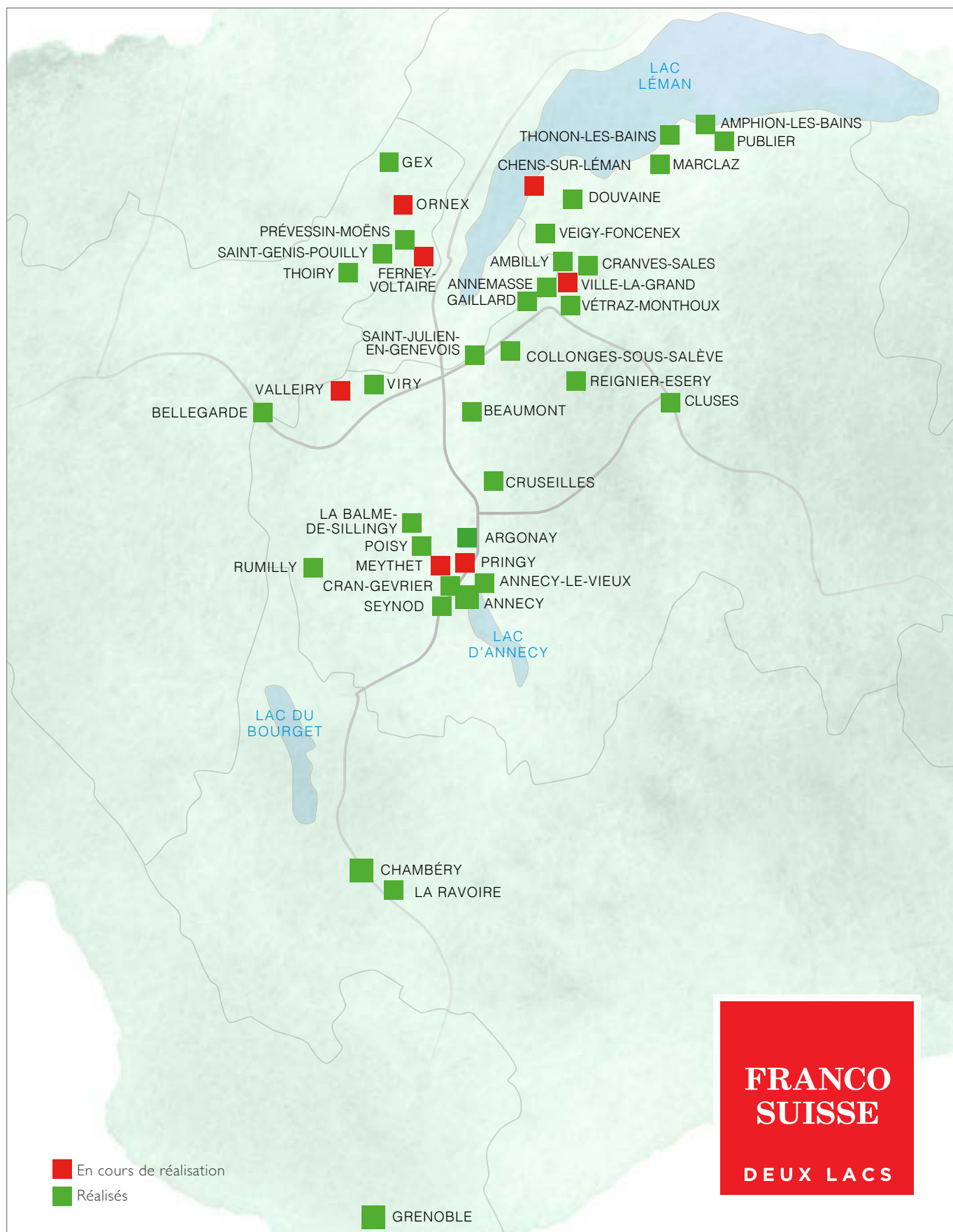
Directeur de publication : Damien Rolloy
Les informations sur les risques auxquels ces biens sont exposés
sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

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

*Source Google Maps (en couverture)

LES RÉSIDENCES

Avec 4000 logements réalisés dans 40 communes depuis plus de 15 ans et 7 nouvelles résidences en cours de construction, Franco Suisse Deux Lacs s'affirme définitivement comme l'acteur local de référence.



**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS



VILLA EUGÉNIA

ANNECY-LE-VIEUX

LE PRIVILÈGE
D'UNE ADRESSE RARE
À 300 M* DU LAC
D'ANNECY

Dans le quartier du petit port et son atmosphère nautique agréable, Villa Eugénia est une résidence résolument haut de gamme, pensée pour s'ancrer dans le paysage naturel, ouvert sur le lac et le Mont Veyrier.

Entre ville, lac et montagnes, les résidents de Villa Eugénia profitent de cet emplacement unique facilement accessible à pied ou par la piste cyclable, offrant de nombreuses possibilités de loisirs et de détente.

LA GENÈSE DU PROJET

Ce site exclusif et son ambiance singulière au bord des rives du lac ont inspiré le projet. Villa Eugénia est une résidence confidentielle conçue avec les meilleures orientations pour bénéficier des vues imprenables alentour.

L'architecture contemporaine ouverte à la lumière, le bardage bois, les tons beige et sable des façades, intègrent parfaitement la résidence à son environnement.

Les extérieurs déclinés en balcons ou terrasses sont généreux, profonds et protègent ainsi de l'intensité du soleil. La qualité paysagère, particulièrement soignée, conçue par un architecte paysagiste, offre un cadre aéré et verdoyant. Villa Eugénia est bien une réalisation en phase avec son époque, tournée vers l'avenir avec son usage domotique favorisant le confort des résidents.

L'ancrage historique est à souligner. Le projet incorpore la restauration du portail d'origine, ceint d'une clôture en serrurerie posée sur un muret lui aussi existant, selon le modèle original. La cession de la parcelle a par ailleurs permis à l'ancien propriétaire de restaurer une maison d'époque. En cela, l'opération participe à apporter un supplément d'âme au quartier.

Tous ces éléments font de Villa Eugénia une opération remarquable.

UNE ADRESSE DÉPOSITAIRE
D'UN ART DE VIVRE
D'EXCEPTION



* Source Google Maps

LE MOT DE L'ARCHITECTE PAYSAGISTE

Olivier Fontaine,
Directeur de l'Atelier Fontaine

« L'aménagement paysager de Villa Eugenia est pensé pour s'intégrer de façon qualitative et naturelle dans l'environnement privilégié et verdoyant de la commune d'Annecy-le-Vieux.

Côté espaces communs, chaque entrée est valorisée avec des massifs d'animations saisonnières, des arbustes aux formes topiaires et des revêtements couplant pierres naturelles, granit et béton désactivé.

Des plantations arborées de grands et moyens développements associent jeux de feuillages, formes en tige ou cépées, floraisons et couleurs automnales.

Côté espaces privés, des haies variées assurent l'intimité. Une frange végétale multistrates et biodiverse cadre et anime les fonds de jardin.

Ce cocon végétal va générer au fil des années un véritable confort d'été tout en assurant intimité et plaisir au fil des saisons. »



LE MOT DE L'ARCHITECTE D'INTÉRIEUR

Justine Petit,
Céleste

« La Villa Eugénia est située dans le plus beau quartier résidentiel d'Annecy-le-Vieux. À deux pas du lac, avec une vue grandiose sur la chaîne de montagnes environnante. Un projet ambitieux s'offrait alors à nous : imaginer des espaces intemporels, traduisant le prestige et la qualité Franco Suisse Deux Lacs, tout en s'adaptant aux usages des nouveaux résidents.

Les halls sont à la fois des points de transition entre la vie du quartier et l'intérieur des logements, des lieux de passage et d'effervescence, mais surtout le premier point de contact et d'accueil.

Nous avons imaginé un jeu subtil entre des notes *Art Déco*, inspirées des architectures environnantes, et un dessin de lignes pures et contemporaines.

Tout est dessiné dans la plus grande exigence : au sol, le marbre traduit le raffinement Franco Suisse Deux Lacs, une ligne élégante incrustée et un jeu de lumière révèlent les espaces, ponctués par des moulures travaillées. Un soin tout particulier est apporté au choix des luminaires, qui viennent s'inscrire dans notre démarche d'offrir un lieu chaleureux, novateur, au plus près des valeurs véhiculées par l'architecture du programme. Enfin, les boîtes aux lettres connectées offrent un réel confort d'utilisation aux résidents. »

PERMETTRE AUX HABITANTS DE NOTRE TERRITOIRE

L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Franco Suisse Deux Lacs est un acteur majeur de l'immobilier résidentiel, dont la singularité réside dans un ancrage local fort et ancien.

Notre mission consiste à construire des résidences de qualité en réponse à la forte attractivité de notre région. Celle-ci nous amène à explorer la diversité des moyens permettant aux habitants d'accéder à la résidence principale. Logements à prix maîtrisés, logements locatifs intermédiaires et BRS* constituent autant d'alternatives à notre portée pour atteindre notre objectif.

Le Bail Réel Solidaire

Ce dispositif national, mis en place en 2016 par le ministère du logement, constitue un élément supplémentaire dans l'éventail des possibilités d'accès à la résidence principale.

Cette aide à l'accession à la propriété nous interpelle particulièrement, tant elle fait écho à notre mission.

Nous sommes heureux d'être le premier opérateur privé en Haute-Savoie à avoir signé un BRS* avec l'Organisme Foncier Solidaire local : La Foncière 74.

Dans un contexte de crise du logement et d'augmentation des coûts, il nous apparaît indispensable de proposer des réalisations abordables, en complément du social.

Des offres qui vont toucher une large population :

- les plus jeunes foyers
- le personnel des professions administratives et de santé
- les foyers en transition

Cette diversité résidentielle s'opère dans les standards de qualité supérieure Franco Suisse Deux Lacs, aussi bien concernant l'emplacement que le bâti et la prise en compte des enjeux environnementaux.

Des réalisations sur un rythme récurrent parmi nos belles résidences, notamment Villas Paloma à Argonay, au cœur du Grand Annecy ou encore Villas Thalia à Chens-sur-Léman. En 2022, ce sont 18 logements que nous avons proposés en BRS* en Haute-Savoie.



**AUSSI, NOUS SOMMES
HEUREUX D'ÊTRE LE
PREMIER OPÉRATEUR
PRIVÉ EN HAUTE-SAVOIE
À AVOIR SIGNÉ UN BRS*
AVEC L'OFS** LOCAL :
LA FONCIÈRE 74**



Résidence à Chens-sur-Léman
en cours proposant des logements
en BRS*

*Bail Réel Solidaire, ** Organisme Foncier Solidaire



En quoi consiste la solution du BRS* ?

Le BRS*, est un moyen de devenir propriétaire de votre logement et ce, à un coût beaucoup plus abordable.

Concrètement

- Vous êtes propriétaire des murs
- Vous êtes locataire du terrain, confié à un OFS**.

Les points forts

- Un prix jusqu'à 40 % inférieur à un achat classique
- Garantie supplémentaire auprès des établissements bancaires
- Pas de difficulté pour revendre : l'OFS** s'engage à racheter le bien au bout d'un an si aucun acquéreur n'est intéressé.



Le BRS, c'est pour tout le monde ?

Deux critères
sont pris en compte
pour déterminer
l'éligibilité :

- Le montant du revenu du ménage déclaré il y a deux ans
- Le nombre de personnes dans le logement

Ces données sont comparées au plafond des différentes zones pour déterminer les possibilités.



Bon à savoir

Le loyer du terrain - redevance foncière - est compris entre 0,80 €⁽¹⁾ et 1,50 €⁽¹⁾ par m² habitable en Haute-Savoie : le bénéfice économique est non négligeable.

(1) Valeurs 2022

**FRANCO
SUISSE**

DEUX LACS



VISITE PRIVÉE

VILLA GALIA

UNE NOUVELLE QUALITÉ DE VIE
À ANNECY

Au sein du centre-ville de Meythet en pleine évolution,
Villa Galia apporte sa singularité dans un emplacement calme.

Une résidence contemporaine, élégante, aérée
et ouverte sur les montagnes.

Une adresse rare, à la fois
centrale et confidentielle

Le cœur de ville de Meythet est rythmé par une vie urbaine et culturelle riche avec ses commerces, son marché, ses administrations, ses écoles et ses équipements sportifs. Villa Galia assure ainsi tous les agréments du quotidien, à l'abri de l'agitation. Elle est aérée, ouverte sur l'horizon, où se dessine nettement le Massif de la Tournette

VILLA GALIA EST UNE
RÉSIDENCE ÉLÉGANTE,
INTIMISTE ET MODERNE
POUR VIVRE AVEC
SON TEMPS



À LA DÉCOUVERTE DU PROJET

Le projet a été réalisé dans le prolongement de la réhabilitation du centre-ville et de la route de Frangy. À la question de se démarquer et d'apporter une différence, Franco Suisse Deux Lacs a répondu par une proposition contemporaine. Le bâtiment de petite taille et faiblement étagé s'inscrit dans son environnement, bien placé, au calme, en fort retrait de l'axe principal que constitue la route de Frangy. L'écriture architecturale de Villa Galia est moderne, sobre et épurée. Une attention toute particulière a été apportée à la qualité des volumes et au rythme des façades. Ce mouvement se retrouve dans les teintes et les matières nobles employées, notamment le soubassement en pierre sèche très architecturé, ou encore la teinte champagne des encadrements aluminium en débord.



LE MOT DE L'ARCHITECTE PAYSAGISTE

Olivier Fontaine,

Directeur de l'Atelier Fontaine

« L'aménagement paysager de la Villa Galia s'inscrit pleinement dans la volonté de Franco Suisse Deux Lacs d'apporter un cadre végétal biodiverse, favorable à la qualité de vie, au rafraîchissement, et ce même en pleine ville.

Côté entrée sur rue, un socle végétal vient souligner la façade principale. Graminées et arbustes persistants à longues floraisons dialoguent avec des arbres mis en valeur et réhaussés dans des carrés en pierre naturelle.

Côté espaces privés, des haies variées assurent l'intimité tandis que sur les côtés extérieurs une transition végétale est composée d'arbres et d'arbustes qui ont été sélectionnés pour animer le fil des 4 saisons. »





LE MOT DE L'ARCHITECTE

Pauline Vigne,
Agence Unanime

« Plusieurs principes ont guidé la conception du projet : affirmer une façade urbaine, développer un cœur d'îlot résidentiel, proposer une architecture contemporaine et élégante.

La façade sur rue, le long de la route de Rumilly, met en scène l'accès à la résidence.

Cette façade est composée en creux, intériorisant les espaces extérieurs des logements. Avec de grandes fenêtres urbaines, le bâtiment propose une articulation de l'échelle domestique du logement avec une composition globale de la façade à l'échelle de la ville. Un vocabulaire de fenêtres encadrées est développé sur toutes les façades, qui, avec sa teinte tranchée et ses ombres portées, donne du relief au linéaire de façade. Le travail volumétrique est souligné par le choix des teintes et des matériaux avec un corps de bâtiment beige, posé sur un socle minéral habillé de pierres locales.

Des orientations optimums sont proposées pour chaque logement et la toiture de la résidence est constituée d'une véritable végétalisation. »



S'INSCRIRE DANS LE TEMPS

EN SYNERGIE AVEC LA COMMUNE ET SES ÉLUS



Unika - Ambilly

La conception d'un projet, que ce soit lors de la constitution, du dépôt ou de l'instruction du permis de construire se déroule sous forme d'échanges présents réguliers avec la mairie et ses services. Le processus dure le temps nécessaire pour trouver la meilleure solution, satisfaisante pour toutes les parties. La vision de Franco Suisse Deux Lacs repose sur 2 points clefs.

ÉTAPE 1 / LA CONCERTATION

Nous sommes fondamentalement attachés à la concertation avec les mairies, dans le but d'améliorer les propositions, tout en respectant nos cahiers des charges. Outre le portage financier de l'opération, nous mettons à disposition notre capacité à apporter du foncier de qualité, notre savoir-faire de maître d'ouvrage ainsi que des ingénieries spécifiques et variées. Les élus en charge de l'urbanisme disposent de leur côté d'une connaissance fine de leur commune et d'une sensibilité particulière. La concertation consiste à intégrer ces connaissances, cette sensibilité et ces différences complémentaires pour enrichir chacun de nos projets résidentiels.

ÉTAPE 2 / UNE RELATION TRANSPARENTE ET DURABLE

Nous entretenons des relations pérennes avec les élus des communes dans lesquelles nous réalisons des résidences, et ce depuis de nombreuses années.

Ces rapports de confiance sont basés sur des échanges continus, le dialogue se poursuit en phase chantier par la tenue des engagements et des délais. En parallèle, notre approche du Bioclimatisme, au plus près du terrain, trouve toute sa place pour répondre aux enjeux environnementaux prégnants.



Empreinte - Meythet



Villa Isabella - Annecy



Villa Magdalena - Meythet

QUELLES ILLUSTRATIONS CONCRÈTES ?

VILLA ISABELLA ANNECY



QUALITÉ
DU LOGEMENT

Pour s'intégrer au tissu bâti existant le bâtiment prend la forme d'une « vague ». En effet, il « s'écarte » quand les maisons de la rue d'en face « s'approchent ».

Cette intégration spécifique est issue de la concertation avec la mairie soucieuse de préserver une implantation espacée.

Ce recul par rapport au contexte bâti réduit le vis-à-vis et augmente le confort.

VILLA UNIKA AMBILLY



QUALITÉ
ARCHITECTURALE

La mairie a exprimé le désir de libérer de l'espace au sol, de réduire l'emprise du programme face à un PLU* autorisant un front de rue maximal sur 6 niveaux.

Dans le but de limiter le « front bâti », Franco Suisse Deux Lacs a mobilisé ses équipes et ses ingénieries pour apporter une réponse innovante mêlant aménagement, architecture et technicité.

Le projet final se compose ainsi d'un socle faiblement étagé en R+3, de 2 émergences en R+6 et R+9, une dérogation exceptionnelle permettant cette hauteur en cas de bénéfice fort. Et c'est bien le cas ici, avec le grand porche agrémenté de 2 échappées très larges et d'une percée au cœur, amenant du rythme et l'espace. Le front de rue, aéré, se retrouve réduit de plus de 20 m, offrant de larges perspectives au regard du piéton.

VILLA MAGDALENA ANNECY-MEYTHET



QUALITÉ
D'USAGE

La mairie d'Annecy souhaite optimiser l'ensoleillement naturel du nouveau bâti. Franco Suisse Deux Lacs apporte une réponse dès la conception du bâtiment. Les cages d'escaliers sont éclairées avec les premiers rayons de soleil du jour.

Les logements sont quasiment tous bi-orientés pour bénéficier d'une exposition maximale, augmenter le confort et réduire les dépenses énergétiques.

NOUVEAU PROJET ANNECY PROCHE QUARTIER ALBIGNY



QUALITÉ
ENVIRONNEMENTALE

La mairie souhaite préserver au maximum les arbres existants. Franco Suisse Deux Lacs a adapté son projet initial pour permettre la conservation de 3 arbres majeurs et en bonne santé présents sur la parcelle. Au-delà, nous avons proposé un programme de développement du potentiel végétal par la plantation de nouveaux sujets majeurs adaptés au climat futur.

*Plan Local d'Urbanisme

NOS RÉSIDENCES EN COURS

CHENS-SUR-LÉMAN VILLAS THALIA

VIVRE L'EXCEPTION PRÈS DES RIVES DU LÉMAN

À 30 min* de Genève, un ensemble de villas individuelles clé en main, prolongées d'un jardin privatif, au calme à proximité du centre-ville.

CONSTRUCTION EN COURS

* Source Google Maps



Emménagez en 2023 ⁽¹⁾



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 pépite urbaine, dans un écrin de verdure, au sein d'un quartier piéton. Un point de convergence vers Genève et toutes ses richesses.

⁽¹⁾ Date de livraison prévisionnelle, hors cas de force majeur ou causes légitimes de retard



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.

CONSTRUCTION EN COURS



ANNECY-MEYTHET

VILLA MAGDALENA

UN CADRE PRIVILÉGIÉ ET CONFIDENTIEL

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

CONSTRUCTION EN COURS



Emménagez en 2023 ⁽¹⁾



FERNEY-VOLTAIRE VILLA ALEXIA

LA BELLE ADRESSE AUX PORTES DE GENÈVE

Une résidence élégante aux portes de la Suisse, à 400 m* de la douane de Versoix, un emplacement idéal pour les frontaliers.

*Source Google Maps

⁽¹⁾ Date de livraison prévisionnelle, hors cas de force majeure ou causes légitimes de retard

ORNEX VILLA ANGELICA

LE GRAND GENÈVE CÔTÉ NATURE POUR
UNE QUALITÉ DE VIE APAISÉE.

Une résidence raffinée entre calme résidentiel et qualité de vie offerte par le centre de Ferney-Voltaire, accessible à quelques minutes à pied.

CONSTRUCTION EN COURS



NOTRE ENRACINEMENT AU SEIN DU PAYS DE GEX EST HISTORIQUE.

Il s'agit d'un territoire que nous connaissons très bien. Nous participons activement à son développement vertueux aux côtés des collectivités locales, avec lesquelles nous avons tissé des liens solides au cours des années. Cette relation pérenne, dans le respect de l'environnement exceptionnel, s'incarne par la réalisation de projets qualitatifs.

De nouvelles réalisations sont à venir en 2024, notamment sur les communes de Prévessin-Moëns et d'Ornex.

VILLA ORNELLA

PRINGY

UNE RÉSIDENCE D'EXCEPTION PLÉBISCITÉE



Depuis mars, le lancement commercial de Villa Ornella connaît un beau succès.

La résidence a immédiatement séduit son public, conquis d'emblée par l'emplacement stratégique en cœur de ville.

En retrait de l'entrée de Pringy, l'adresse offre un accès privilégié aux nombreux commerces et services, pour une vie de quartier animée où tout se fait à pied.

Les heureux futurs habitants saluent la qualité des prestations.

Ils apprécient également l'écriture épurée des lignes à la fois contemporaines et classiques, agrémentées de végétal, omniprésent sur la résidence et autour.

La qualité d'usage des logements a trouvé un puissant écho auprès des intéressés, finissant de les convaincre.

Les pièces lumineuses et faciles à aménager, les vues agréables et dégagées, les espaces extérieurs généreux ou encore la présence de boxes à vélos privés constituent autant d'éléments assurant une vie quotidienne des plus épanouies.

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

