

# SAINT-GENIS-POUILLY

## Le Magnifique

UNE RÉSIDENCE NATURELLEMENT  
INTÉGRÉE EN CŒUR DE VILLE



# IL FAIT BON VIVRE À SAINT-GENIS-POUILLY...

## DANS LE SILLAGE DE GENÈVE

Aux portes de Genève, à laquelle elle est remarquablement connectée, et à 10 km<sup>2</sup> seulement de son aéroport international, Saint-Genis-Pouilly conjugue dynamisme économique et cadre de vie paisible.

Située côté français, dans le pays de Gex, au sein du département de l'Ain, cette petite ville de 13 243 habitants s'inscrit dans le rayonnement culturel et économique de Genève : siège des Nations-Unies, nombreuses autres instances internationales et boutiques de luxe sont à votre portée.

Cette proximité explique le regroupement de plus de 90 nationalités sur le territoire, d'où la présence d'un lycée international. Fonctionnaires internationaux, frontaliers et Saints-Génésiens pure souche se côtoient dans une mixité sociale et culturelle qui est une source de richesse humaine incomparable !

## LE SAVIEZ-VOUS ?

### LE WEB EST NÉ À SAINT-GENIS-POUILLY !

L'histoire commence à la fin de la Seconde Guerre Mondiale lorsqu'un groupe de scientifiques visionnaires décide de remettre l'innovation européenne en marche. Créé en 1954 par 12 gouvernements européens, le CERN (organisation européenne pour la recherche nucléaire) est un symbole fort de la reconstruction du continent. Entre autres découvertes majeures, ce laboratoire est à l'origine en 1989... du web !



le Magnifique

DIRECTION GENÈVE

## UN CADRE DE VIE PAISIBLE ET VERDOYANT

Saint-Genis-Pouilly doit aussi son attractivité à son cadre de vie, paisible et verdoyant. Massif du Jura et lac Léman encadrent cette région où il fait bon vivre : les destinations pour des échappées belles ne manquent pas !

Les stations de ski du Jura et le parc naturel régional du Haut-Jura sont proches. La nature est également reine aux alentours immédiats de Saint-Genis-Pouilly : bois de Serves et bois de Tollot accueilleront vos promenades dominicales.

## TOUR D'HORIZON À 360°



### Pour une vie culturelle riche

- > Le Bordeau, théâtre et cinéma à 280 m<sup>2</sup>.
- > Centre culturel Jean Monnet à 400 m et Médiathèque à 500 m<sup>2</sup>.



### Pour vos démarches administratives

- > Le bureau de poste au rdc.
- > La mairie à 20 m<sup>2</sup>.



### Pour une vie scolaire épanouie

- > 5 groupes scolaires dont celui du Jura à 270 m<sup>2</sup>.
- > Collège Jacques Prévert à 700 m<sup>2</sup>.
- > Lycée international Ferney-Voltaire à 850 m.



### Pour votre détente et vos loisirs

- > Centre aquatique Au Fil de l'O à 1,4 km<sup>2</sup>.
- > Golf de Saint-Genis à 1,2 km<sup>2</sup>.
- > Pistes de ski à 7,5 km<sup>2</sup>.



### Pour vos services de proximité

- > Commerces au rdc.
- > Rue commerçante à 170 m<sup>2</sup>.
- > Centre commercial Val Thoiry à 3,3 km<sup>2</sup>.

## UN EXCEPTIONNEL DYNAMISME ÉCONOMIQUE

Saint-Genis-Pouilly est intégrée au Grand Genève, agglomération qui compte 209 communes le long du lac Léman, à la fois côté français et côté suisse. Grâce à la mise en service du Léman Express, cette agglomération s'affirme comme l'une des plus dynamiques d'Europe.

Le CERN, l'un des plus grands et des plus prestigieux laboratoires scientifiques du monde, dont Saint-Genis-Pouilly abrite une partie des infrastructures, participe grandement à cet élan économique.

Le Technoparc du Pays de Gex, déployé sur la commune sur 40 ha et récemment requalifié, bénéficie d'une implantation idéale en Europe et d'une zone franche douanière favorisant les échanges vers l'international. 70 entreprises y ont élu domicile dont ST Microelectronics.

Enfin, la zone d'activités de l'Allondon héberge plus de 90 entreprises commerciales et artisanales, dont quelques grandes enseignes.

## AUX PORTES DE GENÈVE

À 10 km<sup>2</sup> de l'aéroport international Genève-Cointrin et de la gare de Cornavin (accessible directement par le tramway, le bus et le train). À 15 km<sup>2</sup> du centre-ville de Genève.

Le Magnifique

## EN PLEIN CŒUR D'UN CENTRE-VILLE ATTRAYANT

SAINT-GENIS-POUILLY OFFRE DE NOMBREUX  
SERVICES ET ÉQUIPEMENTS EN PROPRE  
POUR UNE VIE AGRÉABLE ET ANIMÉE !

### UNE RÉSIDENCE NATURELLEMENT INTÉGRÉE

Le long de l'avenue de la République, cœur passant et battant de la ville, s'élève la résidence « Le Magnifique »... Surplombant cette voie piétonne bordée de commerces, située juste à côté de la mairie, elle rend le quotidien d'une facilité déconcertante et permet de le savourer : tout est à portée de pied !

Conçu de manière à s'insérer en douceur dans le front bâti de l'avenue de la République, dont il propose finalement une vraie réécriture, « Le Magnifique » se fond dans son environnement. Il le réhausse tout en redessinant les contours du vaste espace public devant la mairie.

Une placette au pied du bâtiment accueille une aire de jeux arborée, bordée de massifs plantés surélevés. Cela forme une barrière végétale qui instaure une vraie intimité en ce lieu. En rez-de-chaussée, 2 commerces et le bureau de poste forment un petit pôle de services fort pratique à l'usage.

UN SQUARE EN PIED DE RÉSIDENCE :  
UNE SENSATION DE BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN !



## DES LIGNES D'UNE ÉLÉGANTE SOBRIÉTÉ

### LE MOT DE L'ARCHITECTE



« Grand admirateur des villas de Le Corbusier d'avant-guerre et des bâtiments aux jeux complexes de pleins et de vides d'une blancheur immaculée de Richard Meier, je m'en suis inspiré pour signer l'architecture du « Magnifique ».

C'est un projet qui illustre pleinement les aspects formels et stylistiques de l'architecture contemporaine. « Le Magnifique » offre par ailleurs au cœur de ville de Saint-Genis-Pouilly, une relecture urbaine et architecturale de l'avenue de la République. Son architecture est sobre, lisible et raffinée. Les balcons sont généreux et les terrasses exceptionnelles. »

*Bruno TOMASINI,  
TOMASINI DESIGN ARCHITECTURE*



## Le Magnifique

### UNE ARCHITECTURE RAFFINÉE

Ses façades sont rythmées par ses ouvertures d'inspiration Art Déco et soulignées par des garde-corps à la personnalité affirmée : les uns, constitués de barreaudages verticaux laqués bronze, produisant un surprenant effet cinétique, les autres, aériens, en tôle perforée laquée blanc.... brillant, laissent passer le soleil tout en protégeant les résidents de tout vis-à-vis.

L'angle Nord-Est forme un spectaculaire pignon très élégant qui dialogue avec l'architecture contemporaine de la mairie et sera probablement amené à devenir un repère dans l'espace public urbain. Derrière cette rotonde, se cache une baie vitrée arrondie coulissante qui offre un espace de vie supplémentaire.





LOT N°B503, APPARTEMENT 5 PIÈCES



## CONFORT ET QUALITÉ DE VIE

TOUT UN ART DE VIVRE...

### QUAND VOTRE CHEZ-SOI SE PROLONGE EN EXTÉRIEUR

La résidence « Le Magnifique » abrite 50 appartements du studio au 5 pièces. Ils sont tous situés au-dessus d'un rez-de-chaussée entièrement dédié à 2 locaux commerciaux ainsi qu'au bureau de poste, dont c'est l'implantation historique.

La plupart des appartements se prolongent à l'extérieur en ouvrant sur des balcons ou terrasses. Les heures en plein air chez soi ne sont-elles pas les gages d'une qualité de vie incomparable ? En façade sud, les terrasses sont végétalisées et aménagées : un écran de verdure offre toute l'intimité désirée.

Au dernier étage du bâtiment, se trouvent des logements exceptionnels en attique offrant des vues panoramiques sur les alentours. Leurs bacs plantés d'un choix d'essences persistantes non florifères forment un écran végétal et instaurent une atmosphère intimiste.

Goûtez à la délicieuse sensation de jardins suspendus !

151  
places  
de stationnement  
en sous-sol

2  
locaux  
commerciaux

2  
locaux  
à vélos

1  
bureau  
de poste

### UNE MAÎTRISE ENVIRONNEMENTALE

Conforme aux normes les plus exigeantes, votre logement reflète les aspirations actuelles en matière de performances environnementales : basse consommation énergétique, isolations thermique et phonique renforcées, haut niveau de confort été-hiver... Il répond aux normes RT 2012 -10%.



# BIENVENUE CHEZ VOUS

## UNE GAMME DE PRESTATIONS ALLIANT CONFORT ET BIEN-ÊTRE

Notre gamme de prestations est étudiée avec soin pour vous apporter bien-être au quotidien tout en vous offrant un lieu de vie agréable. De nombreux choix de décoration vous sont proposés pour laisser libre cours à votre imagination.

### CONFORT & DÉCORATION

- Menuiseries coulissantes en aluminium pour certains logements. Volets roulants électriques dans tous les logements hors LUMICENE®.
- Carrelage 45 x 45 dans toutes les pièces sauf les chambres.
- WC suspendus.
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir, bandeau lumineux, robinet thermostatique pour baignoire et receveur de douche, radiateur sèche-serviettes. Faïence au pourtour de la baignoire ou du receveur de douche.
- Robinet extérieur pour les terrasses des attiques.
- Local à vélos.

### ÉNERGIE

- Chaudière gaz individuelle.
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique.

### SÉCURITÉ

- Porte palière 3 points munie d'une serrure A2P\* et microviseur.
- Éclairage des parties communes par détection de présence.
- Accès parking en sous-sol : télécommande individuelle.

### IMAGIN'HOME UN SERVICE PENSÉ POUR VOUS !

Avec Imagin'Home, vous participez à la conception de votre futur appartement neuf ! Un service digital et innovant qui révolutionne l'achat immobilier. Vous pouvez composer, en temps réel et en 3D, l'agencement de votre appartement parmi une sélection de plans : taille des pièces, cuisine ouverte ou fermée, ajout de dressing ou de lave-mains...

### DEDANS OU DEHORS ? C'EST À VOUS DE CHOISIR !

Le système LUMICENE® qui équipe certains appartements vous permet de choisir, à tout instant, et sans effort, grâce à ses baies vitrées coulissantes, d'être dedans ou dehors ! Cet espace fenêtre circulaire forme une pièce à part entière offrant une vue panoramique. Un séduisant lieu de vie qui pourrait bien devenir votre repaire...

## Le Magnifique



LOT N°B402, APPARTEMENT 3 PIÈCES

## VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS



### Accès immédiat à Internet en Très Haut Débit

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix dès votre arrivée\*.



### Internet partout et de qualité

Votre logement dispose d'une infrastructure internet de qualité avec l'installation de prises multimédia dans chaque pièce à vivre et dans les chambres (RJ45).



### Plus de confort, de sécurité et d'économie grâce au logement connecté et intelligent

Grâce à l'intelligence installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouvert, compatible et évolutif, ce système peut accueillir toutes vos envies d'objets connectés.

- Gestion du chauffage par thermostat intelligent (inclus).
- Détecteur d'intrusion (en option).
- Pilotage des volets électriques (en option).
- Gestion des points lumineux (en option).



### Une solution simple et un service clé en main

- Accompagnement dans la prise en main et la configuration de tous vos équipements préinstallés durant 3 mois dès la livraison de votre logement.
- 6 mois de tarifs préférentiels pour l'acquisition de tout nouvel équipement, à découvrir dans notre catalogue.
- 2 ans de garantie sur les équipements préinstallés dans votre logement.

\* Conformément à l'article R 111-14 CCH. Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur.

### UN HALL ET DES SERVICES INNOVANTS

Un hall sensoriel, fonctionnel et connecté intègre des équipements à la pointe de l'innovation : écrans connectés, boîtes à colis connectées...

Des matériaux nobles et une belle lumière vous immergent dans une ambiance raffinée à peine la porte d'entrée franchie. Cet espace est non seulement accueillant mais aussi rassurant grâce à un parcours lumineux, des accès sécurisés par vigik et visiophonie connectés polydéportés.

En choisissant les opérations ARKADEA, vous accédez à la plateforme de conciergerie numérique, avec son relais physique, opérée par le Groupe La Poste qui permet de simplifier votre vie au quotidien, de vous offrir une large gamme de services à la personne et d'accéder aux services du quartier et de la ville.





## ARKADEA, créer des lieux de vie, qui vous ressemblent et qui nous rassemblent !

Né du partenariat entre Poste Immo et Icade, ARKADEA est un promoteur immobilier national. Issu de deux groupes historiquement présents dans les territoires, il tire le meilleur parti de l'alliance de leurs expertises : les services de proximité et l'aménagement des villes.

Son ambition est de réaliser des logements, des bureaux et des commerces de grande qualité architecturale qui répondent de manière responsable et innovante aux besoins immobiliers des collectivités et de leurs habitants.

Par la conception originale de ses projets, ARKADEA vise à promouvoir des lieux de vie enrichis de nouveaux usages et services améliorant la qualité de vie et favorisant le lien social : solutions de mobilité alternatives, espaces et usages partagés, logements connectés...

Délibérément digital, ARKADEA reste résolument à l'écoute de ses clients pour bâtir ensemble leur ville de demain.

[arkadea.fr](http://arkadea.fr)



### SE DÉPLACER\*



#### EN VOITURE

- > Frontière franco-suisse à 3 min.
- > Autoroute A1 à 12 min.
- > Aéroport international de Genève-Cointrin à 16 min.
- > Centre-ville de Genève à 30 min.



#### EN TRANSPORTS EN COMMUN

- > 3 arrêts de bus, à moins de 350 m de la résidence, permettent de rejoindre la gare de Genève-Cornavin, le centre commercial Val Thoiry, l'aéroport international de Genève-Cointrin ou le CERN en connexion avec la ligne 18 du tramway.

- > La future ligne de Bus à Haut Niveau de Services entre le carrefour Porte de France à Saint-Genis-Pouilly et le CERN à Meyrin est attendue pour 2023.

UNE RÉALISATION

**ARKADEA**  
DES LIEUX DE VIE

[icade-immobilier.com](http://icade-immobilier.com)  
04 13 13 01 34

UNE COMMERCIALISATION

