



À SAINT-GENIS-LES-OLLIÈRES

LES HAUTS DE L'OUEST

UNE CO-RÉALISATION



UN ENVIRONNEMENT DE CHOIX
**UN CADRE NATURE
AU CHARME UNIQUE**
L'EXCEPTION AUX
PORTES DE LYON

À seulement 20 min* de Lyon, l'Ouest Lyonnais brille par la beauté de ses paysages vallonnés. Entre ses villages de pierres dorées, ses rivières et ses terres viticoles, rares sont les Lyonnais qui ne rêvent pas de s'y établir pour savourer une qualité de vie hors du commun.

Un havre de paix tout proche de la métropole

- Avec ses agréables communes surplombant Lyon, l'Ouest Lyonnais célèbre un art de vivre où nature foisonnante et patrimoine ancestral se conjuguent à la perfection.
- Des Monts d'Or aux Vallons du Lyonnais, la diversité des paysages n'a d'égale que celle de ses villages, souvent perchés, offrant des panoramas uniques.
- En voiture, en bus ou en train, (grâce au tram-train vers Gorge de Loup - métro D et la gare Saint-Paul), ses habitants jouissent d'un accès rapide au centre-ville de Lyon.



SAINT-GENIS-LES-OLLIÈRES

UN COCON PRÉSERVÉ, À L'ESPRIT VILLAGE EN PREMIÈRE COURONNE LYONNAISE

Perle méconnue, à 20 km* de Lyon, Saint-Genis-les-Ollières est pourtant bien entourée par Tassin-la-Demi-Lune et Craponne qui lui sont limitrophes. Chic et authentique, conviviale et animée, la commune vit au rythme d'un village pour offrir à ses habitants un cadre de vie de premier choix.



Place Georges Pompidou à 120 m* de la résidence

La nature omniprésente, votre bien-être en priorité

- Située sur les hauteurs des Monts du Lyonnais, Saint-Genis-les-Ollières est entourée de ruisseaux et de bois classés. Elle est le point de départ de nombreuses promenades aux vues imprenables.
- Le domaine de Lacroix-Laval (115 ha* de prairies, étangs, bois...) et le golf de Lyon-Tassin, deux adresses prisées par les lyonnais, se situent à moins de 10 min* en voiture.
- La commune regorge aussi de généreuses respirations apportant à ses habitants une qualité de vie et d'air rare. En témoigne le parc Picaud Brosse en plein cœur de ville.

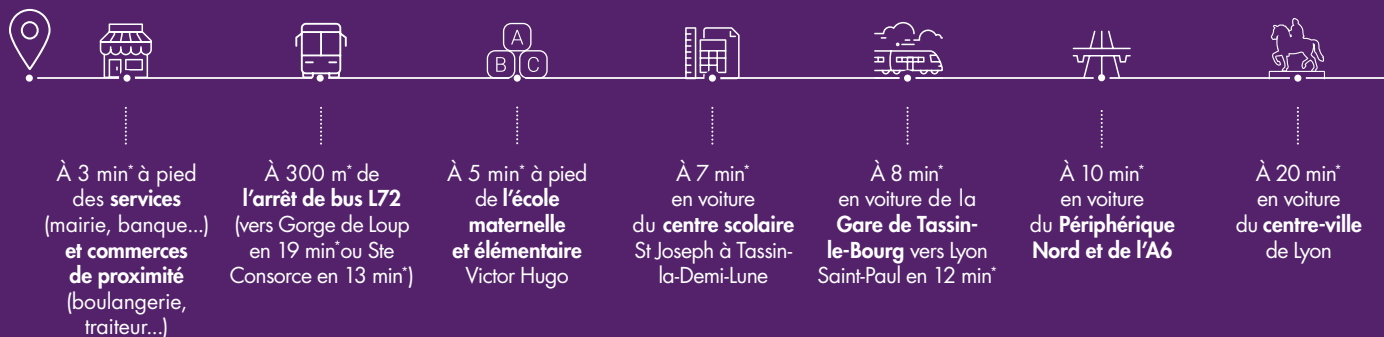


Place Charles de Gaulle en pied de résidence

Un quotidien attractif et confortable

- Plébiscitée par ses 5 000 habitants, la commune a su conserver son identité de village authentique et charmant pour offrir une qualité de vie unique.
- L'espace culturel « L'Escale » et la médiathèque proposent des animations variées pour le plaisir de toutes les générations : conférences, spectacles...
- Le festival musical « Changez d'air », créé il y a 20 ans avec Craponne et Francheville, est devenu incontournable et met la ville en fête au mois de mai.

Proche de tout, proche de vous...



Une situation rêvée en plein centre-village

- Entre la place Charles de Gaulle et l'avenue de la Libération, à 220 m* de la mairie, votre adresse est idéalement située.
- Elle vous offre un quotidien serein à moins de 3 min* à pied de toutes les commodités. Deux fois par semaine, les jeudis et dimanches, un marché de produits locaux s'installe tout près de la résidence.
- En 2025, un téléphérique reliera Francheville à Gerland (métro B) en 20 min*. Une nouvelle ligne de métro E entre Part-Dieu et Francheville-Craponne fera aussi l'objet d'une consultation publique en septembre 2021*.

UNE ODE À LA DOUCEUR DE VIVRE
**UNE RÉSIDENCE
CONTEMPORAINE**
LE DÉCOR DE VOTRE
NOUVELLE VIE

S'intégrant naturellement au centre-village, votre résidence a tout pour plaire. Elle dévoile une architecture raffinée qui s'exprime tout en douceur, donnant à voir un ensemble « esprit maison » où la nature tient le premier rôle.

Un design intimiste et bien pensé

- La résidence a été dessinée dans un souci d'élégance afin de préserver l'harmonie si précieuse du centre-village.
- Les bâtiments de faible hauteur et chapeautés de toitures à deux pans permettent à la réalisation de s'intégrer en douceur dans son environnement et lui confèrent un cachet intemporel.
- Les soubassements en pierre, les garde-corps en métal et la clôture témoignent de sa grande qualité.



UN BEAU JARDIN CENTRAL

UN HAVRE DE SÉRÉNITÉ INSPIRÉ PAR LA NATURE

Une parenthèse verte en cœur de village

- Dans le beau jardin intérieur, les cèdres, les pins et les érables conversent gaiement avec les bosquets de tilleuls pour apporter d'agréables zones ombragées.
- Une vaste prairie est traversée de cheminements piétonniers joliment bordés de bacs potagers et de jardinières plantées d'essences variées : lilas de Chine, viornes obiers.
- Havre de biodiversité, le jardin dévoile composteurs, nichoirs et hôtels à insectes invitant les voisins à profiter de moments conviviaux.

« Notre volonté est d'apporter au projet paysager une dimension écologique et éducative pour que les habitants deviennent acteurs de la biodiversité. »

Paysagiste : Jérôme SIMON,
BDP CONCEPT



Vivre la sérénité au quotidien

- Pour vous offrir un art de vivre unique, la résidence rassemble le confort du neuf et le bien-être de la nature.
- Les bâtiments sont orientés de façon à optimiser les dégagements qu'offrent les appartements sur les Monts d'Or et la nature environnante. Les garde-corps préservent des vis-à-vis.
- Pour une parfaite tranquillité, la résidence est entièrement close et sécurisée. Un parking en sous-sol et un local vélo facile d'accès en rez-de-chaussée complètent agréablement l'ensemble.



LE BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

SOPHISTIQUÉS ET CONFORTABLES DES APPARTEMENTS À VOTRE IMAGE

Des intérieurs soignés et sur-mesure

- Du studio au 4 pièces familial, les appartements sont lumineux et spacieux, pour s'adapter aux différents modes de vie.
- Leur agencement privilégie la fluidité : cuisine ouverte sur le séjour pour favoriser les moments de partage, pièces de vie bien séparées du coin nuit pour préserver l'intimité de chacun.
- Les prestations proposées sont d'une grande qualité et peuvent être personnalisées pour s'accorder à vos goûts.

Des extérieurs aux vues dégagées pour tous

- Les appartements sont prolongés par des loggias, de généreux balcons ou de vastes terrasses plein ciel jusqu'à 79 m² pour les derniers étages.
- Vous profiterez ainsi, jour après jour, de très belles vues dégagées sur les Monts du Lyonnais, le jardin intérieur ou la belle place arborée Charles de Gaulle.
- Pour votre plus grand confort, les extérieurs sont équipés de prises de courant et d'un éclairage commandé depuis l'intérieur.



Des prestations de grande qualité

ESTHÉTIQUE

- Carrelage 60 x 60 cm dans les pièces de vie et parquet contrecollé dans les chambres.
- WC suspendus.
- Peinture lisse blanche murs et plafonds dans toutes les pièces.

CONFORT

- Salles de bains équipées avec meuble vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes.
- Volets roulants électriques dans toutes les pièces et brise-soleil orientables au dernier étage.
- Chaudière individuelle au gaz.
- Chape isophonique et cloisons Placostyl 72 mm.

SÉCURITÉ

- Clôture métallique et portillons extérieurs avec contrôle d'accès par digicode et badge Vigik®.
- Vidéophone et porte palière avec serrure 3 points A2P 1*.

PARTIES COMMUNES

- Halls d'entrée décorés avec soin par notre architecte d'intérieur.
- Garages fermés en sous-sol.
- Ascenseurs desservant tous les niveaux.
- Locaux à vélos sécurisés au rez-de-chaussée.



Des biens qui font du bien.

Nous mettons tout en œuvre pour améliorer le confort de nos appartements et avoir un impact positif sur l'environnement.



Nos engagements santé et bien-être



Nos engagements éco-responsabilité

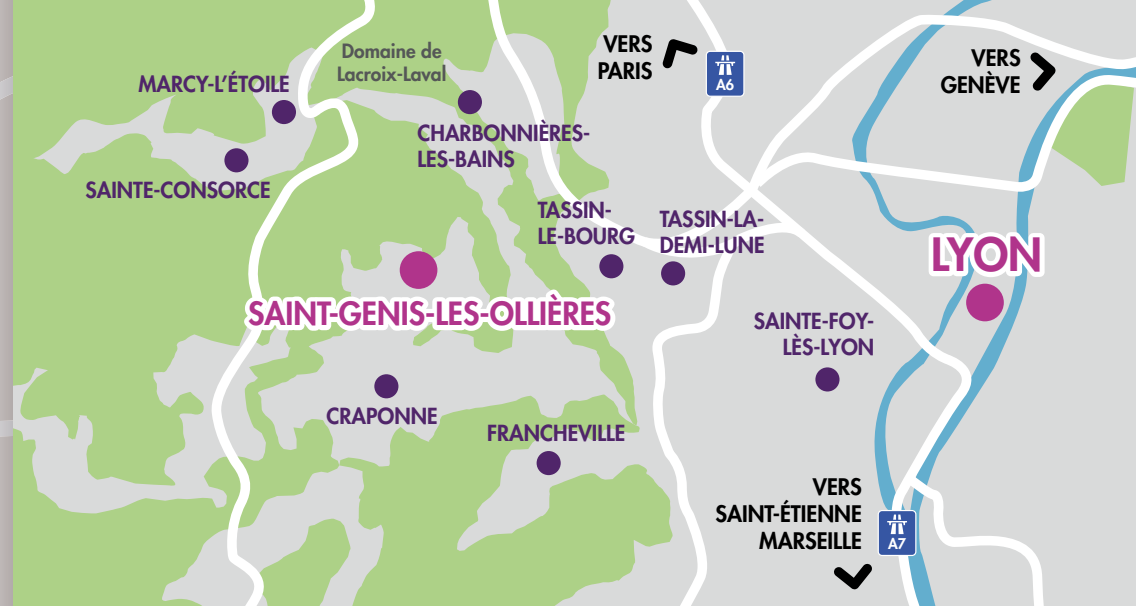
Les Hauts de l'Ouest est une résidence **certifiée NF Habitat**, conçue dans le respect de la réglementation thermique **RT 2012**, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale.



RT 2012

Optimiser et maîtriser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges moins élevées
- D'une garantie patrimoniale à terme



LES HAUTS DE L'OUEST

6 rue Jean Piccandet
69290 SAINT-GENIS-LES-OLLIÈRES

EN VOITURE :

- Autoroute A6 vers Paris et Lyon centre à 10 min*
- Périphérique Nord vers A43 et A42 en 10 min*

EN TRAIN :

- Gare de Tassin-le-Boug à 8 min* en voiture vers Gorge de Loup en 7 min* et Saint-Paul en 12 min*

EN BUS :

- Arrêt de bus TCL ligne 72 à 300 m* vers Gare de Tassin-la-Demi-Lune en 10 min* et Gorge de Loup en 19 min*

EN AVION :

- Aéroport international Saint-Exupéry (lignes nationales, internationales et low-cost) à 35 min* en voiture.

*Sources : Insee, Mairie Saint-Genis-les-Ollières, SNCF, Google Maps, Mairie de Francheville article du 5 janvier 2021, Le Progrès, article du 31 mars 2021. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, capital social 30 000 000 €, RCS PARIS n° 054500814 - SIRET : 054 500 81400 55. La Société dénommée COGV, Société en nom collectif au capital de 3000 €, dont le siège est à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006), 13 rue des Emeraudes, identifiée au SIREN sous le numéro 802925446 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Réalisation : NEO 3D. Photos à caractère d'ambiance. Crédits photos : Adobestock. Document non contractuel. Conception : **ADTECTIF** - 06/2021

04 84 310 310 | **cogedim.com**

APPEL NON SURTAXÉ