

/ LES VILLAS GAMBETTA /

GENAS

L'ART DE VIVRE DANS UNE COMMUNE PRISÉE
AUX PORTES DE LYON



ÉDITO

Avec plus de 42 000 logements construits depuis 50 ans en France, European Homes se différencie par son savoir-faire éprouvé sur l'ensemble des métiers de la promotion, de l'aménagement, de la construction et des services immobiliers.

Plaçant l'habitat au cœur de notre démarche, nous concevons des programmes immobiliers à coûts maîtrisés.

Parce que nous sommes l'artisan de la qualité de vie au cœur des territoires, nous travaillons avec passion et exigence pour proposer des logements propices à la sérénité, au cœur des lieux préservés.

À Genas, la qualité de vie se savoure au cœur d'un domaine privé idéalement placé.



ARTISAN
DE VOTRE QUALITÉ DE VIE
À GENAS



1 m² acheté
=
1€ reversé
PAR EUROPEAN HOMES

Depuis 2004, les dirigeants d'European Homes ont créé ABC DOMINO, une association d'intérêt général, loi 1901. Son objectif est la réalisation d'actions humanitaires afin d'améliorer les conditions de vie des populations les plus isolées et les plus démunies au sud-ouest de Madagascar, dans la région de Tuléar. Des actions essentiellement tournées dans le domaine de l'éducation par la construction d'écoles et de structures scolaires.

Plus de 3 500 enfants scolarisés en 2022.

abcdomino.org



BIENVENUE À GENAS

UNE COMMUNE PRISÉE
AUX PORTES DE LYON



Autrefois largement dédiée à la culture de la vigne et du blé, Genas a su garder son caractère authentique et son charme naturel. Elle est aujourd'hui particulièrement recherchée pour **sa douceur de vivre au sein de la métropole lyonnaise et de sa proximité avec la 2^e zone industrielle de France.**

Pour séduire ses habitants et ses visiteurs, elle réserve **21 hectares de nature**** répartis en 7 poumons verts : le Parc Réaux, le Parc du Château de Veynes, les Jardins de Gandil, le Jardin des Murmures et son arbre à livres, le Parc de la Colandière, le Parc des Étangs de Mathan et le Pôle de loisirs de la Fraternité. Autant de lieux où il est agréable de se ressourcer et de se détendre en famille ou entre amis !

La ville peut aussi compter sur ses équipements sportifs, sa saison culturelle riche et son offre d'activités pour les petits et grands. Elle dispose en outre de crèches, d'écoles et de commerces de proximité, qui assurent une vie citadine plaisante, pratique et conviviale.

Genas sait aussi convaincre les actifs travaillant sur la commune, au sein des trois zones industrielles de la ville, ou bien se déplacer facilement grâce à la proximité de l'aéroport, de la gare TGV Lyon Saint-Exupéry et de la rocade Est.



Vue de la commune de Genas



Parvis de l'Hôtel de ville



Pôle de loisirs de la Fraternité



Les Jardins de Gandil

DÉCOUVRIR UN CADRE DE VIE DYNAMIQUE ET VERDOYANT



Flashez
et plongez
au cœur
de la ville



13 181
habitants***



VILLE LABELISÉE ET RÉCOMPENSÉE

«Villes et villages fleuris en France»,
«Ville amie des enfants»,
«Terre de jeux 2024»,
«Ville active et sportive»



ÉCOLES

4 groupes scolaires publics,
3 crèches municipales
et 2 crèches privées**



ENSEIGNEMENT SECONDAIRE

1 collège public d'une capacité
d'accueil de 900 élèves et
le collège privé Jeanne d'Arc.
Plusieurs lycées dans un rayon de 10 km*



1

marché hebdomadaire
de 30 commerçants**



À 15 MIN*

de l'aéroport et de la gare
TGV Lyon Saint-Exupéry
et à 5 min* de la rocade Est



TRANSPORTS

5 lignes de bus TCL
dont 1 ligne de bus 100% électrique**



21

hectares de parcs et jardins**



LOISIRS

1 médiathèque, 1 ludothèque,
1 salle de spectacles**

UN ART DE VIVRE RADIEUX
S'OFFRE À VOUS



L'ADRESSE

LES VILLAS GAMBETTA

LES VILLAS GAMBETTA s'installent au sein d'un quartier agréable, composé de maisons individuelles et de petits ensembles résidentiels. Depuis cet emplacement recherché pour sa tranquillité, 10 min* à pied suffisent pour rejoindre la rue Jean Jaurès et ses commodités : supérette, boulangerie, boucher-traiteur, poissonnerie, presse, pharmacie, médecin... **tout est là pour animer le quotidien.**

Les parents apprécient aussi pouvoir disposer d'**établissements scolaires rapidement accessibles** en voiture : les écoles maternelle et primaire Jean d'Azieu à 2 min*, l'école élémentaire Joanny Collomb à 5 min*, le collège Jeanne d'Arc à 2 min* et les lycées Sainte-Marie-Lyon de Meyzieu et Colonel Arnaud Beltrame à moins de 10 min*.

Pour se détendre en famille ou entre amis, le complexe sportif Marcel Gonzales est à 4 min* en voiture, le Parc de loisirs OL Vallée (Groupama Stadium) à moins de 15 min* et la zone commerciale de la Porte des Alpes à 20 min*. Enfin, le Parc Relais Meyzieu ZI, situé à 8 min*, permet de stationner la voiture puis d'emprunter le tramway T3 en direction de la Gare Part-Dieu en 35 min*. La ligne de bus n°28, à 7 min à pied depuis le domaine, relie également la station de tramway T3 en 8 min*.



Flashez et plongez
au cœur
de votre nouvelle
adresse



EXCLUSIVITÉ

Un magnifique domaine paysager
idéalement placé



EMPLACEMENT

À 3 min* en voiture :
centre-ville de Genas
et son marché hebdomadaire



ENVIRONNEMENT

Quartier résidentiel à 10 min* à pied
des commodités

LES VILLAS GAMBETTA

UN DOMAINE INTIMISTE POUR UNE QUALITÉ DE VIE PRIVILÉGIÉE

VIVRE CONFORTABLEMENT
EN MAISON OU APPARTEMENT



UN DOMAINE PENSÉ
ET AMÉNAGÉ AVEC SOIN

S'ÉPANOUIR DANS UN ÉCRIN D'INTIMITÉ, CALME ET VERDOYANT

Délicatement intégrées dans leur environnement bucolique et résidentiel, **LES VILLAS GAMBETTA** forment un **domaine paisible**, desservi par une voie d'accès créée depuis la rue Gambetta.

Réservé à quelques heureux propriétaires, il est composé de **8 maisons individuelles** déclinées en 3 modèles distincts avec jardin privatif ainsi que **10 appartements** regroupés au sein d'un petit ensemble d'un étage seulement. Ce bâtiment à taille humaine et les maisons s'accordent parfaitement par leur **architecture sobre et traditionnelle**. Ils reprennent des teintes et des matériaux identiques pour créer un **domaine harmonieux et élégant**. Au regard, les façades alternent les tons beige, argile, blanc cassé, gris cendre et opale tandis que toutes les toitures à deux pans s'accordent par leurs tuiles de terre cuite de couleur rouge.

Les espaces végétalisés communs et les jardins privés agrémentés de plusieurs espèces d'arbres participent au charme des lieux. **LES VILLAS GAMBETTA** se révèlent ainsi comme un **petit écrin de verdure et de quiétude**.



10 APPARTEMENTS

Du 2 au 4 pièces avec balcon
ou jardin privatif avec terrasse



8 MAISONS

3 modèles de maisons de 5 pièces
avec garage intégré, jardin engazonné
et planté d'arbres d'essence locale.
Chambre en rez-de-chaussée et
toit-terrasse végétalisé pour la plupart



STATIONNEMENT

- Garage attenant pour les maisons et place extérieure
- Une à deux places de stationnement extérieur supplémentaire pour les maisons et deux places extérieures pour chaque appartement



SÉCURITÉ

Porte d'accès au hall de l'immeuble
d'appartements avec digicode



ESPACES VÉLOS

Local clos pour les vélos
au rez-de-chaussée du bâtiment

FAITES LE CHOIX DE VIE QUI VOUS RESSEMBLE

APPARTEMENT OU MAISON, TROUVEZ VOTRE STYLE

EN APPARTEMENT, APPRÉCIEZ DES INTÉRIEURS LUMINEUX ET FONCTIONNELS

En accueillant seulement 10 appartements, répartis entre le rez-de-chaussée et l'étage, **LES VILLAS GAMBETTA** est une petite copropriété calme et conviviale. Sa taille humaine garantit également des charges plus faibles.

Déclinés du 2 au 4 pièces, les appartements dévoilent un vaste séjour, pour la plupart d'angle, avec une cuisine ouverte pour davantage de convivialité. Ils sont tous **prolongés par un balcon ou une terrasse avec un jardin à usage privatif** offrant une surface généreuse allant jusqu'à 110 m². Au sein des appartements familiaux de 4 pièces, une **suite parentale** avec salle d'eau attenante a été aménagée.

EN MAISON, VIVEZ VOS PLUS BEAUX MOMENTS DE FAMILLE

LES VILLAS GAMBETTA présentent 3 modèles de maisons individuelles, **prêtes à habiter**, pour certaines en **semi-plain-pied** proposant une chambre en rez-de-chaussée. Chaque maison bénéficie **d'un jardin à usage privatif et d'un garage**. Confortables et parfaitement agencées, elles sont issues du savoir-faire European Homes qui réinvente la qualité de vie au sein de ses logements depuis 50 ans.

MODÈLE ANDÉSINE

Cette maison de 5 pièces s'ouvre sur un vaste séjour-cuisine. Le rez-de-chaussée accueille également un espace buanderie, un WC séparé ainsi qu'un placard de rangement sous l'escalier. Ce dernier mène à l'étage où 4 chambres prennent place, dont une grande suite parentale avec salle d'eau et dressing. On y trouve également une salle de bains et un WC séparé supplémentaire.

MODÈLE CORINDON

Composée de 5 pièces en semi-plain-pied, cette maison comprend un séjour spacieux et lumineux, avec sa cuisine attenante et son espace buanderie. Elle accueille une suite parentale en rez-de-chaussée tandis que les trois autres chambres se trouvent à l'étage, aux côtés d'une salle de bains et d'un WC séparé. Un placard est également aménagé sur le palier pour faciliter les rangements.

MODÈLE DISTHÈNE

Cette maison de 5 pièces est elle aussi aménagée en semi-plain-pied. En rez-de-chaussée, elle dispose d'un séjour-cuisine avec placard, d'une buanderie et d'un WC séparé. Elle intègre aussi une suite parentale pourvue d'une salle d'eau et d'un dressing. L'étage regroupe quant à lui 3 chambres confortables, une salle de bains, un placard et un second WC séparé.



LE PETIT PLUS

Pour plus de cachet,
les trois modèles de maison proposent
un toit-terrasse végétalisé sur le garage,
ce qui optimise en plus leur isolation thermique



**ÉCO-CONSTRUIRE,
UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE
POUR TOUS**

Les Villas Gambetta est une résidence conçue dans le **respect de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs** permettant ainsi de **réduire son impact sur notre planète**.

- Les 3 principaux objectifs de cette réglementation sont :**
- donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie
 - diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments
 - garantir le confort en cas de forte chaleur

DES PRESTATIONS
CHOISIES AVEC SOIN
POUR SE SENTIR BIEN CHEZ SOI



SOL

PVC esprit parquet stratifié
dans les chambres et
carrelage 45x45 dans les autres pièces



PEINTURE

Lisse blanche
sur l'ensemble des logements



SALLE DE BAINS

Meuble vasque avec miroir
au droit et éclairage.
Faïence au pourtour du bac à douche
ou de la baignoire toute hauteur



VOLETS

Volets roulants électriques
avec coffres intérieurs



LOCAL À VÉLO

Pour le bâtiment collectif



STATIONNEMENT

- Places de stationnement extérieures
- Garage fermé et emplacement extérieur de stationnement pour chaque maison



SÉCURITÉ

Porte d'accès au hall sécurisée
par vidéophone et digicode



TOITURE

Réalisée en tuiles de terre cuite et
végétalisée partielle pour les maisons



À PIED*

7 min : Arrêts de bus « Pensionnat » ou « La Boutasse » (ligne 28)

10 min : Commerces de proximité de la rue Jean Jaurès

13 min : École maternelle et élémentaire Jean d’Azieu



EN TRANSPORTS*

8 min : Station de Tramway T3 « Meyzieu ZI » via la ligne de bus 28

27 min : Métro ligne A, station Vaulx-en-Velin La Soie via la ligne de bus 28

30 min : Gare de Lyon Part-Dieu via le Tramway T3



EN VOITURE*

2 min : Collège Jeanne d’Arc

5 min : Rocade Est, vers les autoroutes A46 (Paris) et A7 (Marseille)

5 min : Centre-ville de Genas et son marché

10 min : Lycées Sainte Marie-Lyon de Meyzieu et Colonel Arnaud Beltrame

15 min : Gare TGV et aéroport de Lyon St-Exupéry

15 min : Parc de loisirs OL Vallée (Groupama Stadium)

20 min : Zone commerciale de la Porte des Alpes

RUE DE QUINCIEU

69740 GENAS

04 27 83 27 83

europeanhomes.fr



Sources : *Temps de trajet communiqués à titre indicatif. Google Maps. ** www.genas.fr. *** INSEE - 2019. EUROPEAN HOMES. RCS 335 324 307, siège social : 10 place Vendôme 75001 Paris. Données, visuels et plan non contractuels. Perspective : Vertex. Crédits photos : Shutterstock, Ville de Genas. 04/2023

