

SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS

LES 3 MOULINS

Un environnement résidentiel idéal



LES 3 MOULINS

Le mot de l'architecte

Dans un site remarquable qui conjugue histoire et nature, la résidence dialogue harmonieusement avec l'ancien moulin et le paysage verdoyant pour offrir des logements agréables aux Saint-Juliennois.

BAMAA ARCHITECTES ASSOCIÉS

Replacer la nature au cœur de la ville avec « Un arbre, Un habitant »



Face aux grands bouleversements climatiques, les attentes des Français à l'égard de leur logement et de leur environnement n'ont jamais été aussi fortes. Acteur majeur de la ville, nous faisons ainsi de la lutte contre le changement climatique et de la protection de la biodiversité un axe prioritaire de nos engagements et de notre vision de la ville de demain, **des villes où il fera bon vivre, habiter et travailler.**

Icade s'engage pour chacune de ses résidences à planter 3 fois* plus d'arbres que de logements.

Ainsi, nous permettons à chacun de retrouver la nature dans ses espaces extérieurs. C'est l'essence même de notre démarche « Un arbre, Un habitant* » décliné autour de deux concepts forts : « Symbiose by ICADE » et « Jardins by ICADE »⁽¹⁾.

* « Un arbre, Un habitant » concerne les programmes immobiliers résidentiels ICADE dont la demande de permis de construire a été déposée à partir de 2022 ; soit 2,5 arbres comptés par logement vendu au détail, à la moyenne de 2,5 habitants par logement en France selon l'INSEE. Si les caractéristiques du projet ne permettent pas d'atteindre cet objectif sur l'opération elle-même, il est décliné en cercles concentriques dans le quartier, la commune ou au-delà. Un arbre : spécimen végétal d'au moins 60 cm de hauteur et présentant un port d'arbuste, capable de vivre plusieurs années dans ses conditions de plantation.
(1) Selon la résidence.



JARDINS⁽¹⁾
by ICADE

Nous créons pour vous des espaces verts accueillants en intégrant la nature sous toutes ses formes : pelouses, haies végétales, arbustes, arbres, etc. et en les pensant comme de véritables lieux de détente, de partage, et de convivialité. Accompagnés d'architectes paysagistes, nous concevons pour vous des lieux contribuant au développement de la biodiversité et agissant comme des îlots de fraîcheur afin de diminuer la température des villes.

SYMBIOSE⁽¹⁾
by ICADE

Nous amenons la nature sur votre balcon ou votre terrasse en personnalisant votre espace extérieur avec des bacs à fleurs assurant une autonomie en eau, pouvant aller jusqu'à 3 semaines. Les espèces végétales ont soigneusement été choisies afin de s'adapter aux climats, et d'assurer le développement des biodiversités locales.



Saint-Julien-en-Genevois, une ville à vivre aux portes de Genève



UNE COMMUNE PHARE DU GENEVOIS FRANÇAIS

À la frontière franco-suisse, à seulement 7 kilomètres⁽¹⁾ de Genève, Saint-Julien-en-Genevois est depuis toujours connectée au territoire helvétique. Elle compte ainsi parmi les 209 communes du Grand Genève, un bassin de vie et d'emplois transfrontalier de plus d'un million d'habitants, l'un des plus dynamiques d'Europe. Sa proximité avec les autoroutes A40 et A41, sa gare TER, sont également des arguments forts qui suscitent l'engouement auprès des familles et des actifs, frontaliers ou non.



LA VIE À PORTÉE DE MAIN⁽²⁾

Capitale des
Monts de Genève
et ses 3 massifs : le Salève,
le Vuache et les Voirons

1 gare TER
reliant entre autres, Genève,
Bellegarde (Léman Express L6),
Annemasse (Léman Express
L1-L2-L3-L4) et 6 lignes de bus

+ de 250
commerces,
services et artisans

9 établissements
scolaires
de la maternelle au lycée

SE RÉINVENTER AU COEUR D'UNE NATURE GÉNÉREUSE

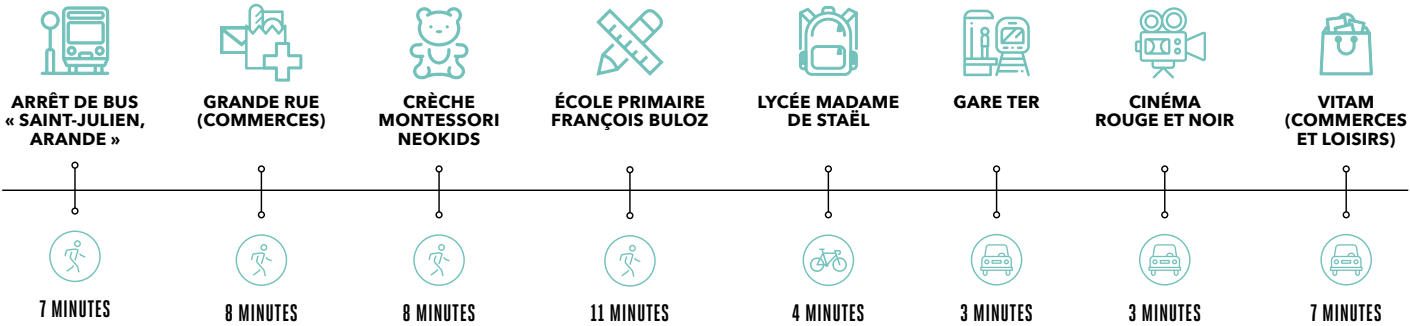
Surplombée par les monts du Salève et du Vuache, terrains de jeux à ciel ouvert, Saint-Julien-en-Genevois peaufine son cadre de vie avec des projets d'envergure. Ils visent notamment à la structuration d'un nouveau cœur de ville élargi et à l'aménagement d'un quartier bas carbone autour de son futur Pôle des Mobilités⁽³⁾. Commune active et dynamique, riche d'un agenda culturel bien rempli, elle fait également bénéficier à ses habitants d'un casino, d'un cinéma, d'une salle de spectacles et d'une école de musique et de danse.

DEMAIN, SE DÉPLACER AUTREMENT

À l'horizon 2025⁽⁴⁾, l'extension de la ligne de tramway 15 reliera directement et en 30 minutes, la gare de Saint-Julien-en-Genevois à Genève, en passant par la zone industrielle de Plan-les-Ouates (ZIPO) et par le complexe de La Praille. Un trait d'union entre les deux territoires frontaliers qui vise à simplifier les déplacements des habitants, à réduire la présence de la voiture, à créer de nouveaux espaces publics qualitatifs et plus largement à renforcer l'attractivité du Genevois.



PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS⁽¹⁾...



Sources : (1) Google Maps. Distances et temps indicatifs. (2) Site internet officiel de la ville de Saint-Julien-en-Genevois. (3) cc-genevois.fr (4) tramway-du-genevois.fr

Un projet intégré au nouveau cœur de ville

Imaginée par l'agence Bamaa Architectes, la résidence **LES 3 MOULINS** s'inscrit dans un environnement en plein renouveau, dans la continuité naturelle de la future place piétonne de l'Aire et d'une nouvelle voie verte cyclable.

Elle se déploie autour de 3 bâtiments de 3 étages plus attique, structurés par des jardins collectifs et un réseau de cheminements piétons arborés, ouverts sur les différents espaces publics alentour.

D'un côté, la résidence **LES 3 MOULINS** propose une séquence « village » avec une écriture architecturale en forme de « U » abritant une cour intérieure et une entrée largement vitrée, marquée par un porche traversant. De l'autre, elle s'apparente à un parc habité avec un îlot plus confidentiel fondu dans la végétation, accessible par un sentier piéton et un bel escalier extérieur.

TOUS LES ATTRAITS D'UNE RÉSIDENCE DE STANDING

Avec ses entrées mises en scène et paysagées, la résidence **LES 3 MOULINS** marque les esprits dès les premiers instants. En harmonie avec les deux anciennes bâtisses voisines, un camaïeu de teintes chaudes habille les façades, instaurant ainsi une ambiance apaisante et chaleureuse.

Des arceaux à vélos disposés çà et là et un stationnement entièrement souterrain confèrent à l'ensemble l'image d'un lieu de villégiature où bien-être, convivialité et sérénité sont de mise.

EN BREF...

 Appartements du 2 au 5 pièces	 Un extérieur privatif pour tous	 Cave pour tous les logements
 Locaux 2 roues sécurisés	 Un local commun en rez-de-chaussée	 Pré-équipement pour futures bornes de recharge pour véhicules électriques



UN RETOUR AUX SOURCES

Située en retrait de la rivière de l'Aire, un petit écosystème à elle seule, la résidence se devait d'être exemplaire sur le plan de la biodiversité. En lieu et place d'un centre de distribution de La Poste, la nature reprend ainsi sa place avec 28 % de la superficie du projet en pleine terre.

De grands arbres offrant ombre et refuge à la petite faune côtoient, tout autour des bâtiments, une végétation s'épanouissant à différentes strates.

Certaines toitures végétalisées, alternative esthétique et écologique, constituent également une protection environnementale non négligeable.



DÉCOUVREZ NOS
PLANS DE VENTE ET NOS PRIX





UN ÉCRIN VÉGÉTAL POUR ÉVEILLER LES SENS

Les aménagements paysagers, particulièrement soignés, créent un décor naturel reposant.

L'ensemble du projet sera ponctué avec des arbres adaptés au réchauffement climatique comme le févier d'Amérique, le sophora ou l'érable.

À l'Est et l'Ouest de la résidence, une lisière boisée champêtre accueillera des espèces locales : charme, frêne, merisier, noisetier...

Ailleurs, des strates végétales composées d'arbustes, de couvre-sols à fleurs colorées et parfumées (lilas, lavande, chèvrefeuille, violette...) promettent de s'épanouir à la douce saison.

Le bien-être exige la qualité

La résidence **LES 3 MOULINS** propose des appartements de standing du 2 au 5 pièces aux superficies généreuses répondant à tous les modes de vies et besoins des futurs résidents. Les pièces de vie, fonctionnelles et lumineuses, sont prolongées par un espace extérieur privatif prenant la forme d'une profonde loggia. Cet espace de vie additionnel gagne en intimité grâce à des brise-vues qui protègent des regards tout en filtrant la lumière naturelle.

Au dernier étage, des appartements dans l'esprit « maison sur le toit », ouverts sur de vastes terrasses multi-orientées cultivent un art de vivre exclusif et rare.



Sous réserve de validation des études de faisabilité.



LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT

QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé.
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables.
- Des services qui facilitent le bien-vivre ensemble.

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles.
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique.
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité.

PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts.
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage.
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires.

Des prestations de qualité pour allier confort et bien-être

Une gamme de prestations 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.

DES INTÉRIEURS SOIGNÉS

- Carrelage en grès cérame émaillé 45 x 45 cm avec plinthes assorties dans le séjour, la salle de bains, la salle d'eau, le WC.
- Revêtement stratifié en pose flottante dans les chambres.
- Salle de bains équipée : meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux, baignoire ou receveur de douche, sèche-serviettes.
- Faïence murale 25 x 40 cm jusqu'à hauteur d'huissier au droit de la baignoire ou du receveur de douche.
- Menuiseries PVC RAL 7016 ouvrant à la française
- Volets roulants électriques dans les pièces principales et les chambres.
- Locaux à vélos.

UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE

- Porte palière intérieure bois, munie d'une serrure 5 points A2P⁽¹⁾ et microviseur.
- Éclairage des parties communes par détecteur de présence ou interrupteurs.
- Accès au hall d'immeuble par contrôle d'accès conforme à la réglementation d'accessibilité PMR : visiophone dans chaque logement, ouverture des portes du hall par digicode ou platine à défilement et par badge Vigik®.

UNE CONSOMMATION D'ÉNERGIE MAÎTRISÉE

- Conforme à la réglementation thermique et environnementale en vigueur.
- Chauffage gaz.
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique.

UN LOGEMENT INTELLIGENT QUI ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS

- Accès immédiat⁽²⁾ à Internet en Très Haut Débit grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble.
- Internet partout et de qualité avec l'installation de prises multimédia (RJ45) dans le séjour et les chambres.



(1) Norme A2P : Assurance Prévention Protection.

(2) 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.



Les prestations sont décrites à titre indicatif. Détails dans la notice descriptive.

ICADE pourra être amené à modifier les prestations proposées et à les remplacer par des prestations équivalentes.

Icade réinvente les halls

**POUR VOUS FAIRE VIVRE UNE
EXPÉRIENCE SENSORIELLE INÉDITE,
ICADE VOUS OFFRE UN CONFORT
ULTIME ET UNE SÉCURITÉ OPTIMALE**

Parce que le hall est le premier contact avec votre habitat, ICADE les réinvente grâce à une signature exclusive. Les halls deviennent sensoriels, fonctionnels et connectés.

Ils vous permettent de profiter d'équipements à la pointe de l'innovation et d'une décoration tendance avec des matériaux de qualité, tout en vous garantissant un cadre propice aux instants entre voisins.

- Vous évoluez au sein d'une décoration élégante où les matières et couleurs ont été choisies soigneusement.
- Vous profitez d'équipements innovants et connectés, ingénieusement mis en scène pour simplifier votre quotidien et faciliter les échanges : écrans connectés*, boîtes à colis connectées, étagère partagée.
- Vous entrez au sein d'un espace accueillant et rassurant avec un parcours lumineux, un système de surveillance avec caméra*, des accès sécurisés par vigik et visiophonie.

**Dans les Halls by ICADE,
vous vous sentirez déjà chez vous !**

*Selon la gamme de prestations de la résidence



Vue du hall d'entrée de la résidence

Halls by ICADE

PURE

De la pierre immaculée baignée de lumière dans une ambiance sobre à apprécier au fil des jours.

Dans les Halls Pure, les frontières entre les matières s'effacent pour créer un ensemble décoratif harmonieux et épuré, résolument apaisant. La lumière et les couleurs naturelles sont mises à l'honneur.



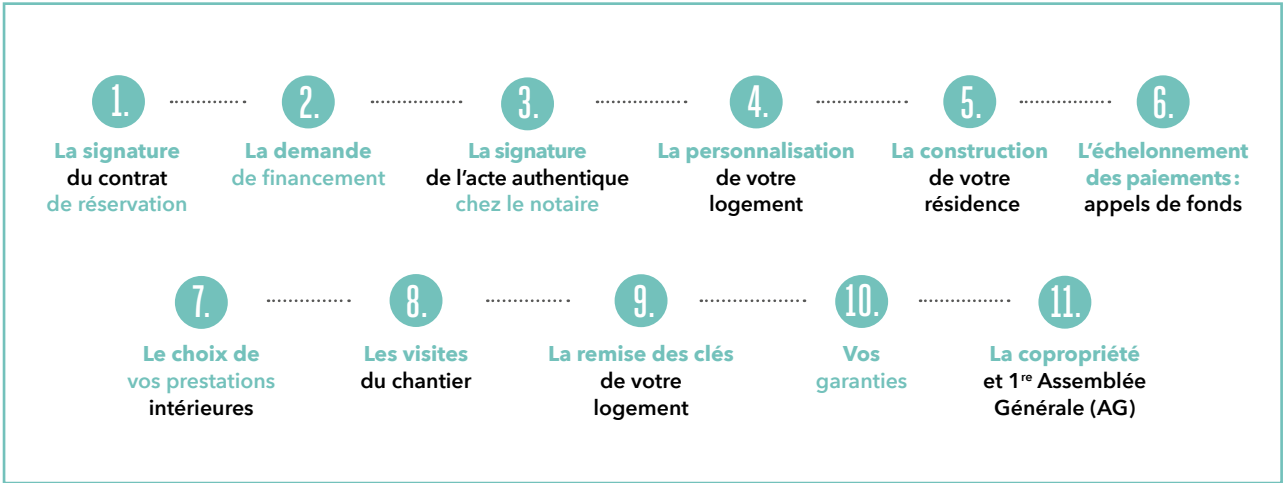
Vue du hall d'entrée



Vue d'un palier de la résidence

Icade est à vos côtés à chaque étape de votre projet immobilier

La réussite de votre projet immobilier est au cœur de nos préoccupations. Pour garantir son succès et votre satisfaction, nos experts immobiliers sont à vos côtés pour vous informer, vous conseiller et répondre à vos questions à chaque étape.



UN ACCOMPAGNEMENT ATTENTIF

Nous sommes à vos côtés de la réservation de votre logement jusqu'à 10 ans après la remise des clés.

LES MEILLEURES CONDITIONS BANCAIRES

Nos conseillers sont formés IOBSP⁽¹⁾ pour vous aider à trouver le financement le mieux adapté à votre situation personnelle et vous mettre en relation avec nos partenaires bancaires.



INVESTISSEZ EN TOUTE CONFIANCE

Icade, en partenariat avec CITYA IMMOBILIER vous propose 2 offres dédiées aux investisseurs pour une gestion locative sereine : le PACK INVEST et le PACK MEUBLÉ.



(1) IOBSP : Intermédiaire en Opérations de Banque et Services de Paiement

CONFORT ET ÉCONOMIES AU QUOTIDIEN

Tous nos logements sont conçus dans le respect des normes les plus strictes.



ICADE, DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE, HABITER, TRAVAILLER.

Icade s'engage pour vous à :

- **BIEN CONCEVOIR.** Nos résidences unissent les prestations techniques les plus performantes à l'intelligence d'une nature intégrée, source de résilience.
- **BIEN CONSTRUIRE.** Nous privilégions les matériaux biosourcés, soutenons la démarche de réemploi, réinventons la mixité des usages en s'inscrivant dans la pérennité et la réversibilité de nos immeubles.
- **BIEN VIVRE.** Au cœur de notre raison d'être, il s'exprime dans les mobilités douces, l'initiative individuelle servant le collectif et la croissance d'une biodiversité illustrant la ville nourricière.

Accès & transports⁽¹⁾

EN TRANSPORTS

TRAIN

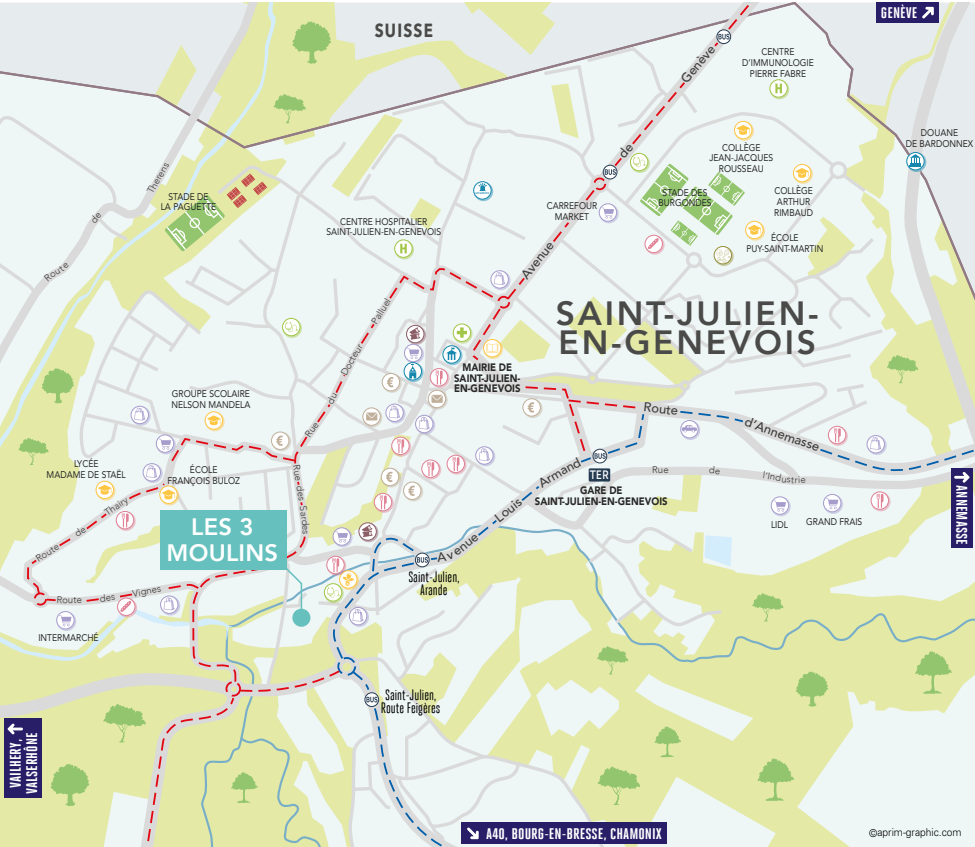
- Gare de Saint-Julien-en-Genevois à 15 min à pied, TER vers :
 - Genève en 46 min.
 - Annemasse en 13 min (Léman Express L1, L2, L3 ou L4).
 - Bellegarde en 21 min (Léman Express L6-TGV).

BUS

- Arrêt « Saint-Julien, SNCF » à 3 min en voiture : ligne 80 (vers Genève).
- Arrêt « Arande » à 7 min à pied : lignes M (vers Collonges-sous-Salève) et N (vers Vulbens).

EN VOITURE

- Autoroutes A40 et A41 à 5 min.
- Complexe sportif et commerces Vitam à 8 min.
- Douane de Bardonnex à 9 min.
- Aéroport international de Genève à 17 min.
- Centre-ville d'Annemasse à 18 min.
- Genève à 20 min.
- Annecy centre à 30 min.



LES 3 MOULINS

9, rue des Vieux Moulins
74160 SAINT-JULIEN-EN-GNEVOIS

(1) Source : Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo. Données fournies à titre indicatif, non contractuelles. Icade Promotion - Immeuble Open - 27, rue Camille Desmoulins - CS 10166 - 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex - SASU au capital de 29 683 456 euros - RCS Nanterre 784 606 576 - N° Orias 13003036 - IOBSP Mandataire Non Exclusif - Carte T CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris. Document non contractuel, sous réserve d'erreur typographique. Illustrations non contractuelles à la libre interprétation des artistes. Illustrations : HABITEO. Architecte : BAMA Architectes. Appartements et terrasses/balcons vendus non meublés. Nombre et essence des arbres non contractuels - Crédits photos : iStock, Mairie de Saint-Julien-en-Genevois / Service communication, Mediacom - Conception : Coef.6 - Mars 2024.



ICADE, DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux (patrimoine à 100% au 30/06/2023 de 7,7 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2022 de 1,3 Md€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante.

Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.