



VENISSIEUX (69)

28-32 avenue Viviani

L'Emeraude





VENISSIEUX

- **Vénissieux** est une [commune française](#) située dans la [métropole de Lyon](#), en [région Auvergne-Rhône-Alpes](#). C'est la septième ville d'Auvergne-Rhône-Alpes par le nombre d'habitants. Ses habitants sont appelés les Vénissians (nes).
- Vénissieux est la [troisième ville la plus peuplée au niveau départemental](#) après [Lyon](#) et [Villeurbanne](#). Bénéficiant d'une situation géographique privilégiée entre Lyon, le [sillon rhodanien](#) et les plaines du [pays du Velin](#), Vénissieux concentre de nombreuses activités économiques sur son territoire et est traversé par de grandes voies de communication.
- **Commune d'environ 67 000** habitants pour une superficie **de 15,33 km²**
- Vénissieux est située en banlieue sud de [Lyon](#).
- Elle est considérée comme la «Porte sud de
- l'agglomération lyonnaise».



- Accès au **Boulevard périphérique** en 5 min*
- **Aéroport** de Lyon Saint-Exupéry à 20 min*



- **Tramway T4** « Etats-Unis Viviani » à 400 m* – 20 min de la Gare Lyon Part Dieu
- **Tramway T6** « Beauvisage -Pressensé » à 500 m* – 15 min des Hôpitaux Est



ACCES, EQUIPEMENTS & SERVICES

COMMERCES

- Commerces : boulangerie et Pharmacie à 350m
- Coiffeur et opticien à 350m
- Supermarché à 450m
- Bureau de poste à 500m
- Marché des États Unis à 800m 3 fois / semaine (mardi / jeudi / samedi)

SANTE

- Pharmacie
- Dentiste
- Imagerie médicale
- Infirmières
- Kinésithérapeutes
- Médecins généralistes

TRANSPORTS

- Réseau de bus :
 - 35 et C16 à 500m
 - 26 à 400m
- Tram T4 « Etats-Unis Viviani » à 400m
- Tram T6 « Beauvisage - Pressenssé » à 500m
- Gare Lyon Part Dieu en 20 min
- Aéroport de Lyon Saint Exupéry à 20 min

EDUCATION & LOISIRS

- École maternelle Alain Fournier à 220m*
- Groupe scolaire du Moulin à vent à 750m*
- École primaire Joliot Curie à 850m*
- Collège Honoré de Balzac à 450m*
- Parc Pressensé à 500m*
- Gymnase Serguei Vorontzov à 300m*
- Courts de Tennis à 650m*

BASSIN D'EMPLOI

- Concessionnaires automobiles
- Carrefour Vénissieux
- Hôpitaux Est
- Métropole lyonnaise

VIE DE QUARTIER



Tramway T4 « Etats Unis Viviani » à 400m*
Tramway T6 « Beauvisage - Pressensé » à 500m*



École maternelle Alain Fournier à 220m*
Groupe scolaire du Moulin à vent à 750m*
École primaire Joliot Curie à 850m*
Collège Honoré de Balzac à 450m*



Boulangerie et pharmacie à 350 m*
Supermarché à 450m*
Bureau de poste à 450m*



Gymnase Serguei Vorontzov à 300m*
Courts de tennis à 650m*



L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

28-32 avenue Viviani



PLAN MASSE

28-32 avenue Viviani



PERSPECTIVE

VUE DEPUIS LA RUE VIVIANI



PERSPECTIVE

VUE DEPUIS UN REZ DE JARDIN



PERSPECTIVE

VUE INTÉRIEURE

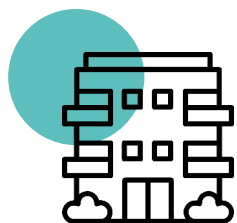
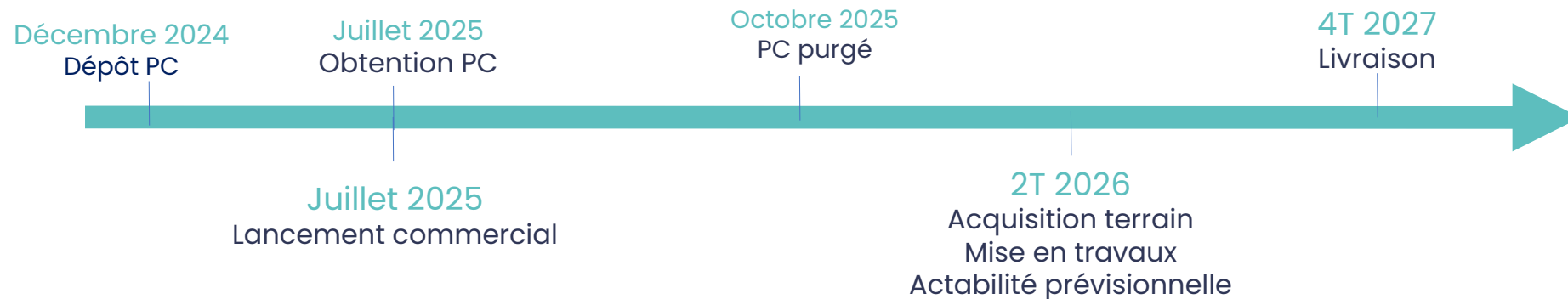


PERSPECTIVE
VUE TERRASSE



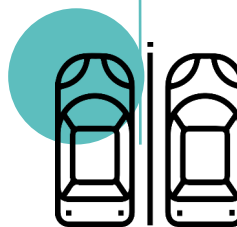
LE PROJET

Maitre d'ouvrage : Marignan
Architecte : WABI SABI



3 BATIMENTS

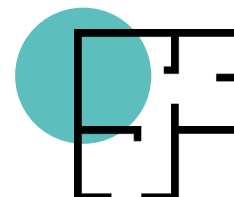
Bâtiment A R+4 +Attique
Bâtiment B R+4 +Attique
Bâtiment C R+3 +Attique



1 NIVEAU DE SOUS-SOL

51 parkings en sous-sol

44 places simples
2 places commandées
3 places PMR dont une place visiteur
5 locaux vélos



82 LOGEMENTS

26 – T2 | 10 T2 en TVA 5,5 % et 16 T2 en TVA 20 %
9 T2 avec parking (TVA 5,5 %) – 0 parking T2 TVA 20 %

45 – T3 | 34 T3 en TVA 5,5 % et 11 T3 en LLI
23 T3 avec parking + 8 parking des T3 LLI

11 – T4 | 8 T4 en TVA 5,5 % et 3 T4 en LLI
8 T4 avec parking – 0 Parking T4 LLI



PARTICULARITES DU PROGRAMME



Prestations

Gamme 2



Règlement thermique RE2020

Gestion individualisée par appartement du chauffage urbain

Éclairage des parties communes par détecteur de présence



Menuiseries en Bois / Aluminium à double vitrage

Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau

Un volet roulant électrique dans la pièce principale

Carrelage grès cérame émaillé 45x45 pour es pièces principales et parquet stratifié pour les chambres

Faïences au droit des baignoires et douches dans les salles de bains et salles d'eau à hauteur d' huisserie



Accès à la résidence par lecteur VIGIK® et vidéophone depuis les logements

Ascenseur desservant tous les étages

Parking en sous-sol et 1 place de stationnement visiteurs

Locaux vélos en rez-de-chaussée et en sous sol



Granulométrie, prix et rentabilités

	Nombre de lot	Surface moyenne	Prix à partir de (pk compris)	Prix moyen (parking compris)	Rendement nu	Rendement meublé (hors mobilier)
T2	26	40m ²	187 000€	192 500€ en TVA 5,5 % 210 000€ en TVA 20 %	%	%
T3	45	61m ²	239 000€	261 000€ en TVA 5,5 %	%	%
T4	11	79m ²	311 000€	324 000€ en TVA 5,5 %	%	%

Points FORTS ET Points FAIBLES

POINTS FORTS

- Un écrin arboré en cœur d'îlot
- En limite de Lyon 8ème – trottoir d'en face
- Prix en TVA 5,5 %
- Proximité des transports et des commerces
- Pas de logements sociaux dans la résidence
-
-

POINTS FAIBLES

- Proximité des États-Unis – Mauvaise connotation de Vénissieux
- Avenue Viviani - Axe passant
-
-

Réponse aux objections



Objection 1 :

Réponse

Objection 2 :

Réponse

Objection 3 :

Réponse

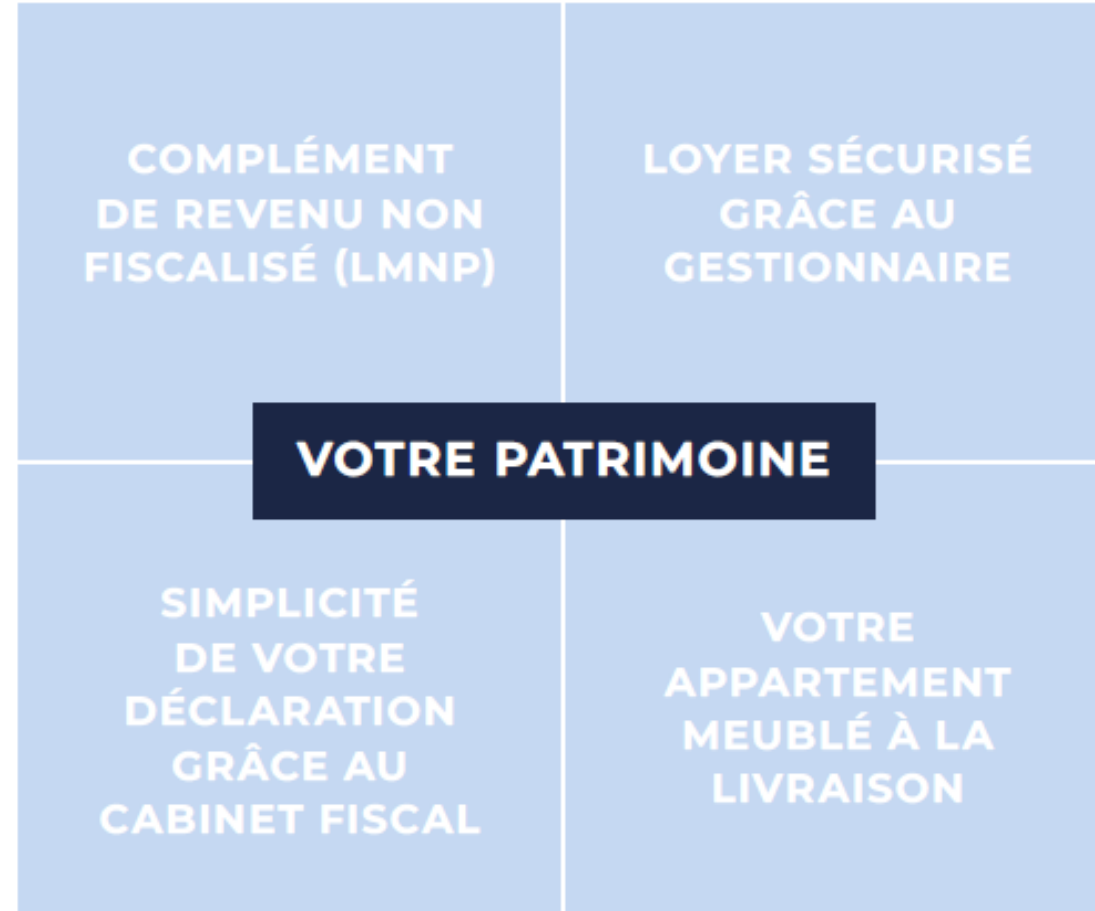
Objection 4 :

Réponse

ANNEXES

**LE GROUPE MARIGNAN
VOUS ACCOMPAGNE
AFIN DE VOUS PROPOSER
UN INVESTISSEMENT CLÉ
EN MAIN, EN SÉLECTIONNANT
POUR VOUS :**

- Un emplacement dont la demande locative est forte
- Un gestionnaire de renom qui va sécuriser la perception de vos loyers
- Un cabinet fiscal qui vous accompagnera dans votre déclaration d'impôt
- Un prestataire qui vous proposera et aménagera votre mobilier afin de louer en meublé



LMNP avec Mandat de Gestion



BÉNÉFICIEZ DE NOTRE OFFRE PRIVILÈGE POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ

	OFFRE Essentielle	OFFRE Indispensable	OFFRE Sérénité
+FRAIS D'ASSISTANCE A LA LIVRAISON OFFERTS ! +6 MOIS D'HONORAIRES DE GESTION REMBOURSÉS !	7,2% TTC	10% TTC	12,4% TTC
Gestion courante : reversement mensuel des loyers	☒	☒	☒
Loyers impayés : sans franchise - sans plafond Dégradations Locatives : plafond de garantie 8 000€ Défense-Recours : plafond de garantie 10 000€		☒	☒
Vacance locative : 80% du dernier loyer H.C. pendant 5 mois Franchise : 2 mois de loyer			☒
Carence locative** : 100% du loyer H.C. pendant 3 mois Franchise : 1 mois de loyer			☒

■ UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Chaque gestionnaire gère 450 à 550 lots afin de garantir la proximité client et la qualité du service.

■ UNE COMPTABILITÉ LIMPIDE

Les loyers sont reversés mensuellement sans frais supplémentaires et les comptes-rendus de gestion mis à disposition chaque mois.

■ DES GARANTIES LOCATIVES

Élaborées avec ses partenaires assureurs, Citya propose des garanties contre les impayés, les détériorations, les frais de contentieux et la vacance locative.

■ UN CENTRE DE GESTION INTÉGRÉ

Citya dispose de son propre cabinet de courtage, spécialisé sur les risques et la gestion des garanties locatives, permettant une gestion intégrée et une indemnisation rapide des dossiers sinistres.

■ UN EXTRANET À DISPOSITION :



Accès 24h/24 et 7j/7, avec un code personnel, à l'ensemble des documents (bail, comptes-rendus comptables, correspondances, factures, rapports de visite, etc.) et au suivi des ordres de missions et d'interventions.

De plus, un service de messagerie en ligne est disponible pour contacter l'équipe gestionnaire.

■ UN ACCOMPAGNEMENT À LA LIVRAISON

Nous organisons la livraison du bien en liaison avec le promoteur (suivi du chantier, pré-visite).

■ UNE COMMERCIALISATION EFFICACE

Profitez d'un référencement optimal et d'une large diffusion du bien sur citya.com et sur des sites partenaires :



Une personne dédiée accompagne nos agences dans la mise en place d'un plan de commercialisation 3 mois avant la livraison.

Enfin, toutes les agences Citya utilisent désormais la signature électronique du bail et nos dossiers locataires sont entièrement dématérialisés !



LMNP avec Mandat de Gestion : Pack Meubles

1. Choisissez le pack mobilier adapté à votre besoin avec la Capsule Citya !

Capsule Citya

Moderne & Dynamique



“

La capsule CITYA a été créée exclusivement pour Citya Immobilier et ses clients.

Inspiré des couleurs de la charte Citya Immobilier, le mobilier sélectionné allie le jaune solaire, synonyme de gaité et de dynamisme, à l'intensité d'un bleu profond, créateur de sérénité, d'apaisement.

Un mariage parfait pour chaque moment de la journée.

Tout le nécessaire pour une location meublée, répondant aux critères de la loi ALUR.



Des tarifs exclusifs :

- T1 : 4 150 €
- T2 : 5 200 €
- T3 : 6 500 €
- T4 : 7 500 €

Tarifs comprenant la livraison et la main d'œuvre

2. Choisissez le pack cuisine adapté à votre logement

PACK CUISINE COMPRENANT :

- **LE MOBILIER :**
Ensemble de meubles hauts et bas selon le plan de vente
- **L'ÉLECTROMÉNAGER :**
Groupe aspirant et plaque vitrocéramique
Four et crédence en option

PACK CUISINE ESSENTIEL T1



Façades :
Blanc Weiss



Plan de travail :
Anthracite

PACK CUISINE PRIVILÈGE



Façades :
Coloris au choix



Plan de travail :
Coloris au choix



- Pack Essentiel :
3 100 €
- Pack Privilège :
T1/T2 : 3 750 €
T3/T4 : 4 150 €

Tarifs TTC comprenant la livraison et la main d'œuvre



Partenaire sélectionné par Citya Immobilier pour l'équipement de votre logement
Présentation complète disponible sur demande.

LMNP avec Mandat de Gestion : Cabinet comptable et Fiscal

3. Faites vous accompagner par l'expert-comptable spécialiste en location meublée !

À PROPOS DE 2042 EXPERTISE

- Spécialiste depuis plus de 15 ans dans l'accompagnement des LMP et LMNP
- Accompagnement juridique, fiscal et social

LES MISSIONS PRINCIPALES DE 2042 EXPERTISE

- Constitution de votre dossier
- Analyse de vos besoins et de votre situation professionnelle et personnelle
- Création de votre activité
- Établissement de vos comptes annuels
- Assistance fiscale personnalisée

2042
expertise

- Une équipe dédiée à la location meublée
- 12 000 clients en France
- 95 % de clients satisfaits

Présentation complète de 2042 EXPERTISE disponible sur demande

Synoptiques